

# COMUNE DI CERETE

(Provincia di Bergamo)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni)

### VARIANTE 2010 AL PIANO DELLE REGOLE

adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 02/02/2009 con delibera n. 6  
approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 18/04/2009 con delibera n. 22  
variante adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del     con delibera n.  
variante approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del     con delibera n.

C va 1	PIANO DELLE REGOLE	
	3	NORME TECNICHE

Il Sindaco  
Adriana RANZA

Il Responsabile del Procedimento  
geom. Lorenzo SAVOLDELLI

Il Segretario Comunale  
Dott. Giuseppe PERROTTA

Il Progettista  
dott. arch. Edoardo GERBELLI

dicembre 2008  
aprile 2009  
variante settembre 2010

### GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. **Edoardo GERBELLI** – Coordinatore - urbanistica e pianificazione territoriale  
dott. ing. **Emilia RIVA** – mobilità, servizi ed impianti  
dott. geol. **Diego MARSETTI** – Gruppo ECOGEO - ricerche geologiche e tecnologie d'ambiente  
dott. arch. **Francesca GERBELLI** – ricerche storiche e cartografiche  
dott. arch. **Claudia GHISLENI** – rilievi

**Comune di CERETE**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Piano delle Regole – variante 2010**  
**Norme Tecniche v8 – adottate -**

## Indice generale

<b>TITOLO I° - DISPOSITIVI LEGISLATIVI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE (art. 10 lr 12/2005).....</b>	<b>6</b>
ART. 1 – Correlazione tra il Piano delle Regole e gli altri strumenti del Piano di Governo del Territorio....	6
ART. 2 – Obiettivi perseguibili.....	7
<b>TITOLO II° - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>9</b>
ART. 3 – Definizioni e loro acronimi .....	9
ART. 4 - Destinazioni d'uso.....	14
ART. 5 - Modalità di intervento .....	16
ART. 6 - Prescrizioni.....	17
ART. 7 - Attuazione degli interventi.....	17
ART. 8 - Piani attuativi (PA).....	19
ART. 9 - Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici compresi nel patrimonio edilizio esistente.....	19
ART. 10 - AMBITI NORMATIVI: Classificazione.....	22
<b>TITOLO III° - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>24</b>
ART. 11 - Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazioni alla sagoma dell'edificio e della destinazione d'uso.....	24
ART. 12 - Ambiti di antica formazione.....	25
ART. 13 - Ambiti da consolidare.....	28
ART. 14 - Ambiti per le attività economiche produttive e terziario/commerciali/ricettive .....	30
ART. 15 - Ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione o programmazione integrata in corso.....	32
ART. 16 - Ambiti ad indirizzo agricolo.....	32
ART. 17 - Ambiti ad indirizzo agro-silvo-pastorale .....	34
ART. 18 - Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale .....	37
ART. 19 - Ambiti per la tutela dei corsi d'acqua e dei tracciati infrastrutturali .....	41
ART. 20 - Ambiti compresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS).....	43
ART. 21 - Ambiti per i servizi.....	44
ART. 22 - Norme di tutela ambientale.....	46
<b>TITOLO IV° - PROPOSTE MIGLIORATIVE DEI CITTADINI .....</b>	<b>49</b>
ART. 23 - Obiettivi da perseguire .....	49
ART. 24 - Ambiti di antica formazione.....	49
ART. 25 - Ambiti da riqualificare e ambiti da consolidare.....	50
ART. 26 - Ambiti per le attività economiche .....	51
ART. 27 - Perequazione negli ambiti destinati a servizi .....	51
<b>TITOLO V° - DISPOSIZIONI SPECIFICHE.....</b>	<b>54</b>
ART. 28 - Fasce di rispetto e vincoli.....	54
ART. 29 - Stazioni di servizio e rifornimento carburante - autolavaggi.....	54
ART. 30 - Norme e criteri per gli insediamenti commerciali .....	55

ART. 31 - Disciplina delle destinazioni d'uso .....	60
ART. 32 - Titoli abilitativi per l'attività edilizia .....	67
ART. 33 - Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva .....	69
<b>TITOLO VI° - SOSTENIBILITÀ, RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA .....</b>	<b>73</b>
<b>CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>73</b>
ART. 34 - Applicazione dei criteri per la sostenibilità edilizia .....	73
ART. 35 - Applicazione dei criteri incentivanti all'edilizia sostenibile .....	73
<b>CAPO II° - ENERGIA .....</b>	<b>73</b>
ART. 36 - Orientamento e disposizione .....	73
ART. 37 - Sistemi solari passivi .....	74
ART. 38 - Produzione energetica ed uso di fonti rinnovabili.....	74
ART. 39 - Isolamento termico dell'involucro per edifici nuovi .....	75
ART. 39 - Isolamento termico dell'involucro per edifici nuovi .....	75
ART. 40 - Prestazioni dei serramenti.....	75
ART. 41 - Contenimento delle dispersioni .....	75
ART. 42 - Bilancio energetico.....	76
ART. 43 - Impianti illuminanti.....	76
<b>CAPO III° - ACQUA .....</b>	<b>76</b>
ART. 44 - Contabilizzazione consumi .....	76
ART. 45 - Raccolta acque meteoriche.....	76
ART. 46 - Permeabilità suolo.....	77
<b>CAPO IV° - MATERIALI, SALUTE E COMFORT.....</b>	<b>77</b>
ART. 47 - Certificati ambientali.....	77
ART. 48 - Radon.....	77
ART. 49 Livello acustico.....	77
ART. 50 - Tasso di umidità.....	77
ART. 51 - Informazione e manuale d'uso.....	77
<b>CAPO V° - CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI.....</b>	<b>78</b>
ART. 52 - Tetti verdi.....	78
ART. 53 - Disgiuntori e cavi schermati.....	79
ART. 54 - Pompe di calore.....	79
ART. 55 - Geotermia .....	79
ART. 56 - Acque grigie.....	79
ART. 57 - Vegetazione.....	80
<b>CAPO VI° - SISTEMI INCENTIVANTI (CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI).....</b>	<b>81</b>
ART. 58 - Incentivi fiscali, volumetrici e promozionali.....	81
<b>TITOLO VI° - DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE .....</b>	<b>82</b>
ART. 59 - Norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale.....	82
ART. 60 - Norme di attuazione del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Bergamo .....	82

ART. 61 - Norme di attuazione del parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) .....	82
<b>TITOLO VII° - COMPONENTE GEOLOGICA DEL PGT.....</b>	<b>83</b>
ART. 62 - Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	83
ART. 63 - Generalità .....	83
ART. 64 - Classi di fattibilità geologica.....	84
<b>TITOLO VIII° – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>85</b>
ART. 65 - Facoltà di deroga.....	85
ART. 66 - Norme abrogate.....	85
ART. 67 - Norme transitorie.....	85

## TITOLO I° - DISPOSITIVI LEGISLATIVI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE (art. 10 lr 12/2005)

### ART. 1 – Correlazione tra il Piano delle Regole e gli altri strumenti del Piano di Governo del Territorio

Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.
- e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, nonché i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati. Il Piano delle Regole, in conformità all'art. 8 della l.r. 12/2005 e s.m.i., fissa dei parametri urbanistici non vincolanti, rinviando la loro determinazione al momento della presentazione del Piano Attuativo o del Permesso di costruire convenzionato.

Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche degli insediamenti;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze degli edifici;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi

del d.lgs. 42/2004;

- h) h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:

- per le aree non soggette a edificazione o urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, ;
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni ambientali.

Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### **ART. 2 – Obiettivi perseguibili**

Il Piano delle Regole individua i seguenti obiettivi da perseguire, distinti per ambiti normativi così come definiti dai successivi articoli:

1. Ambiti di antica formazione, ambiti da riqualificare, ambiti da consolidare - migliorare la qualità urbana;
  - tutelare e valorizzare il patrimonio storico-ambientale;
  - riqualificare le aree degradate;
  - organizzare e valorizzare il verde e gli spazi costruiti;
  - consentire il completamento dei piani attuativi vigenti;
  - consentire il completamento delle capacità insediative già approvate;
  - migliorare la qualità dei servizi;
  - aumentare la dotazione dei servizi.
2. Ambiti per le attività economiche esistenti
  - favorire l'insediamento di nuove attività nelle aree industriali dismesse o sotto utilizzate;
  - favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.
3. Ambiti per le attività economiche di nuovo impianto
  - offrire nuove opportunità localizzative per attività industriali ed artigianali;
  - incrementare la dotazione di servizi alle imprese.
4. Ambiti di trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa - sostituire il tessuto edilizio degradato e sottoutilizzato;
  - migliorare la dotazione di servizi urbani;

- ridefinire il limite della configurazione urbana;
  - arricchire il tessuto funzionale e dei servizi delle aree periferiche;
  - migliorare l'immagine urbana;
  - migliorare ed arricchire la dotazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - potenziare i centri urbani esistenti.
5. Ambiti per servizi
- dotare il territorio comunale delle aree a servizi necessarie per una migliore qualità della vita in conformità con la dotazione prevista dalle disposizioni legislative vigenti.
  - migliorare la dotazione di servizi a disposizione dei cittadini e dei non residenti che fruiscono del territorio comunale.
6. Ambiti da non costruire e tutelare
- tutelare e tramandare i valori ambientali;
  - valorizzare e tramandare i luoghi di identificazione storica;
  - tutelare e tramandare le testimonianze edilizie storiche;
  - migliorare l'accessibilità pedonale e ciclabile ed i servizi;
  - assumere ed approfondire le prescrizioni discendenti da piani sovraordinati.
  - tutelare i corsi d'acqua e riqualificare le sponde.
7. Ambiti per la mobilità
- migliorare la viabilità all'interno del territorio comunale;
  - migliorare la viabilità intervalliva che interessa il territorio comunale;
  - riqualificare le strade storiche urbane;
  - realizzare percorsi per la viabilità pedonale e ciclabile con le relative infrastrutture.

La parte riferita alla «Collaborazione dei cittadini» delle presenti norme individua le condizioni di ammissibilità delle proposte avanzate dai privati e/o enti pubblici che devono comunque essere comprese entro i limiti fissati dal Piano per la loro accettabilità e perseguire, in quell'ambito normativo, gli stessi obiettivi.

## TITOLO II° - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 3 – Definizioni e loro acronimi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1. **Comparto:** Parte del territorio graficamente individuata sottoposta ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario.
2. **Gruppi di edifici:** Insieme di edifici esistenti tra loro correlati in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi.
3. **Ambito normativo:** Parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.
4. **Comparto edificatorio:** Area operativa, all'interno di piani attuativi, oggetto di uno studio unitario, anche se realizzato in fasi successive.
5. **Intervento edilizio:** Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.
6. **Piani attuativi:** Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina:
  1. - Piani particolareggiati (P.P.) L. 1150/42 , art. 13;
  2. - Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P.) L. 167/62;
  3. - Piano di recupero (P.R.) art. 28, L. 457/78;
  4. - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) art. 27, L. 865/71;
  5. - Piano di lottizzazione (P.L.) art. 28, L.1150/42;
  6. - Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) Legge 179/89, L.R.12/05.
7. **Studio unitario:** Studio esteso all'intero comparto, laddove non sussiste accordo per la formulazione di un piano attuativo e la cui presentazione da parte dei proprietari ed approvazione da parte dell'organo competente in base alla normativa vigente, costituisce condizione per interventi di trasformazione di singoli sub-comparti.
8. **Destinazioni d'uso:** La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse nell'ambito normativo e/o negli edifici, secondo la classificazione adottata nel successivo art. 4.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.

Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di area, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo art. 4.

Nel caso specifico di attività commerciali, costituisce altresì cambio di destinazioni d'uso:

1. il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con diverse lettere alfabetiche e con specifico

riferimento al basso e alto impatto, così come definito all'art. 30.

2. il passaggio di settore merceologico da basso impatto ed alto impatto, così come definito al successivo art. 30 anche se effettuato senza opere edilizie, all'interno di una stessa sottoclasse.

Il cambio di destinazione d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, sempre e comunque nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti

9. **Superficie territoriale (ST):** Per superficie territoriale, si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un'operazione d'intervento preventivo. Essa è comprensiva delle aree edificabili, cioè delle superfici fondiarie, delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti e delle strade pubbliche esistenti esterne al perimetro dell'area, e al lordo delle strade esistenti (purchè non di proprietà pubblica) o previste dal P.R.G. internamente all'area e delle relative fasce verdi di rispetto.
10. **Superficie Fondiaria (SF)** - E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.
11. **Superficie lorda di pavimento (SLP):** E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature perimetrali escludendo dal conteggio la parte delle stesse oltre lo spessore di cm 30. Per il conteggio della SLP si applicano i seguenti criteri:
  1. A) si conteggiano al 100% della superficie reale: tutti i locali seminterrati e fuori terra con altezza netta superiore a m 2,20, i sottotetti o le loro parti che abbiano un'altezza ponderale superiore o uguale a ml. 2,10.
  2. B) si conteggiano al 25% della superficie reale: i balconi, le logge, i porticati, gli androni di ingresso, le scale estere a sbalzo, le centrali termiche, i locali contatori e macchinari ascensori, i locali seminterrati con altezza netta uguale o inferiore a m 2,20, le autorimesse parzialmente interrate eccedenti la quota di seguito specificata, i sottotetti agibili o le loro parti che abbiano un'altezza ponderale minore di 2,10, i soppalchi che non occupino più di un terzo della superficie del locale.
  3. C) sono esclusi dal conteggio: le autorimesse completamente interrate; le autorimesse parzialmente interrate fino alla concorrenza del 25% della SLP di cui al punto A); gli ascensori; le scale interne al servizio di più alloggi; i locali accessori completamente interrati; i sottotetti non agibili o che, ai sensi delle norme vigenti, non possano essere resi tali.
12. **Indice di utilizzazione territoriale (IT):** Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Territoriale (ST) interessata dall'intervento.
13. **Indice di utilizzazione fondiaria (IF):** E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria.
14. **Superficie abitativa media o Indice di conversione in mc:** Per i soli ambiti residenziali e per le abitazioni rurali poste negli ambiti agricoli la conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiale (mq/mq) si effettua assumendo che a 30 mq di SLP corrispondano 100 mc (Volume mc = SLP mq: 30 x 100).

15. **Capacità edificatoria - Utilizzazione edificatoria (SLP):** prodotto tra indice di utilizzazione territoriale (IT) e la superficie territoriale (ST), o prodotto tra l'indice di utilizzazione fondiaria (IF) e la superficie fondiaria (SF).
16. **Superficie coperta (SC):** E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.  
Si considerano fuori terra i fabbricati sporgenti dal terreno esistente più di cm 100 misurati all'estradosso della copertura compreso lo strato coltivo.
17. **Rapporto di copertura (RC):** E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.
18. **Parcheggio privato pertinenziale e parcheggio privato:** Spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, comprensivi dei percorsi di accesso e degli spazi di manovra.
19. **Parcheggio pubblico:** Spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo comprensivi di viabilità di accesso/scorrimento e spazi di manovra.
20. **Altezza del fabbricato (H):** E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano terreno naturale o sistemato se più basso all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali più esterni (intersezione fra facciata e intradosso del travetto o della gronda). Al fine di considerare quale riferimento per l'altezza il muro perimetrale più esterno le rientranze di facciata non possono avere una estensione superiore al 30% della lunghezza della intera facciata ed una profondità non superiore a m 2,00. Qualora fosse comprovata, con una relazione geologica redatta da Geologo abilitato ed accertata/autorizzata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, la presenza di acqua di falda l'interrato o il seminterrato potrà sporgere oltre il limite consentito e tale sporgenza dal terreno non verrà calcolata ai fini della determinazione dell'altezza massima del fabbricato.  
Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.
21. **Pendenza delle coperture.** La pendenza delle coperture non potrà essere superiore al 35%. Non sono ammesse coperture a volta.
22. **Piano di riferimento.** E' il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale; altrimenti è riferito al terreno naturale.
23. **Ciglio stradale:** Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine.
24. **Filo edilizio o allineamento o di massimo inviluppo:** Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto. Per le nuove costruzioni il fronte massimo degli edifici non potrà essere maggiore di ml. 22,00.
25. **Distanza dal ciglio stradale e dal filo edilizio (DS):** E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra, misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50, dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Ai fini del miglior isolamento attraverso l'applicazione di rivestimenti esterni a cappotto per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa, fermo restando i limiti stabiliti dal Codice Civile, una tolleranza di cm 10 per ciascun edificio.

26. **Distanza da confini privati (DC):** E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra, misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50, dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi.

Ai fini del miglior isolamento attraverso l'applicazione di rivestimenti esterni a cappotto per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa, fermo restando i limiti stabiliti dal Codice Civile, una tolleranza di cm 10 per ciascun edificio.

27. **Distanza tra fabbricati (DF):** E' la distanza minima, misurata a raggio senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50, fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio; detta distanza si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

Ai fini del miglior isolamento attraverso l'applicazione di rivestimenti esterni a cappotto per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa, fermo restando i limiti stabiliti dal Codice Civile, una tolleranza di cm 10 per ciascun edificio.

28. **Numero dei piani (P):** Numero dei piani fuori terra coperti comunque praticabili, emergenti dalla quota di riferimento in applicazione del punto 22. E' escluso dal calcolo del numero dei piani il piano terreno se a pilotis. Si intende per piano a pilotis il piano terra prevalentemente libero, avente una altezza interna non eccedente i mt. 3,00 e caratterizzato dalla sola presenza delle strutture verticali (pilastri) e che può ospitare, per non più del 50% della sua estensione, i vani scala, i vani ascensori, gli atrii di ingresso, le autorimesse.

29. **Aree di pertinenza delle costruzioni:** Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PdR da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime .

30. **Fabbricati interrati:** Si considerano interrati i fabbricati o le parti di essi che sporgono dal terreno non più di cm 80, misurati all'estradosso della copertura compreso lo strato coltivo di almeno 30 cm.

La sporgenza dal terreno naturale o sistemato non verrà calcolata nell'altezza del fabbricato qualora sia di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti verrà calcolata.

Negli ambiti di antica formazione si considerano interrati i fabbricati interamente contenuti sotto il profilo del terreno.

In caso di fabbricati privi di copertura a verde si considerano fuori terra quelli che sporgono più di 80 cm misurati all'estradosso della copertura.

31. **Basso fabbricato o fabbricato accessorio:** Costruzione avente altezza non superiore a mt. 2,50 misurata sul punto più alto dell'estradosso di colmo della copertura rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato. E' consentita, per il solo ambito da consolidare (art. 13), la costruzione a confine, salvo diritti di terzi e nella norma del Codice Civile, nel solo rispetto della superficie coperta consentita nell'ambito normativo di appartenenza. Non costituisce SLP ai fini del rispetto dell'indice di edificabilità a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:
- la superficie fondiaria di pertinenza al fabbricato principale deve essere uguale o superiore a mq. 400,00;
  - superficie coperta dell'accessorio uguale o inferiore a mq. 6,00;
  - copertura analoga al fabbricato principale;
  - pareti esterne in legno o pietra coerente con il fabbricato principale.
32. **Superficie permeabile (Sp).** E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, bosco, ecc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee. L'area occupata da costruzioni interrato o sporgenti non più di cm 100, misurati all'estradosso della copertura compreso lo strato coltivo, purché abbiano copertura a verde con spessore dello strato coltivo di almeno 30 cm, può essere conteggiata quale drenante per il calcolo del rapporto di impermeabilizzazione, purché sia garantito il rispetto delle superfici scoperte, drenanti e libere da costruzioni interrato, del 30% per gli ambiti residenziali e del 15% per gli ambiti produttivi riferiti alla superficie fondiaria.
33. **Rapporto di impermeabilizzazione (Im).** E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.
34. **Opere di urbanizzazione primaria.** Sono opere di urbanizzazione primaria:
1. le strade, gli slarghi, i percorsi veicolari, pedonali e ciclabili d'uso pubblico al servizio degli insediamenti comprese le aiuole e gli spazi verdi di stretta pertinenza;
  2. i parcheggi;
  3. le reti, le aree e gli impianti tecnici per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.
35. **Opere di urbanizzazione secondaria.** Sono opere di urbanizzazione secondaria:
1. i servizi per l'istruzione di base;
  2. le attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, sanitarie, culturali, religiose, ricreative, ecc.);
  3. le piazze e gli spazi scoperti di uso pubblico verdi e/o pavimentati e/o attrezzati;
  4. gli impianti sportivi.
36. **Interventi di rilevanza edilizia sul patrimonio edilizio esistente:** Interventi sugli edifici esistenti che non comportano modificazione alla sagoma dell'edificio, aumento di Slp e modificazione di destinazione d'uso.
37. **Interventi di rilevanza edilizia ed urbanistica:** Interventi di modificazione delle e degli edifici relativamente alla Slp, alle destinazioni d'uso, all'assetto urbano, regolati all'interno di ciascuna normativa.
38. **Lotto libero in ambiti urbani già edificati e consolidati:** Area mai utilizzata mediante computo di IF per interventi edificatori precedenti, dotata delle opere di urbanizzazione primaria, o la cui realizzazione, in base ad atti deliberativi del Comune, è prevista nel triennio.

Si applicano i parametri edilizi ed urbanistici degli ambiti normativi di riferimento.

39. **Superficie di vendita di un esercizio commerciale:** Area 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, locali di servizio igienico per il personale e per il pubblico.
40. **Edifici esistenti.** Sono gli edifici legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del PGT.
41. **Data di adozione del PGT.** La data di adozione del PGT a cui fare riferimento nell'applicazione delle presenti norme è il.

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

Le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività e, salvo ulteriori specificazioni introdotte nei singoli ambiti normativi, individuate come segue:

1. **Residenza:** spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.
2. **Edilizia residenziale pubblica.** Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.
3. **Attività turistico ricettive:**
  1. alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc); Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.
  2. campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti  
L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.
4. **Attività produttive:**
  1. attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio.
  2. depositi al coperto o all'aperto.
  3. deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione.
  4. attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi.
  5. attività di logistica e di autotrasporto.  
Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 200 mq di SLP e in ogni caso non superiore al 50% della SLP totale dell'intervento. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.
5. **Attività commerciali:**
  1. struttura di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di superficie di vendita (esercizio di vicinato);
  2. strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita ( media strutture di vendita);
  3. struttura di grande dimensione oltre 1.500 mq di superficie di vendita ( grande struttura di vendita);

4. attività artigianali di servizio;
  5. attività per il commercio all'ingrosso;
  6. attività per la ristorazione e pubblici esercizi.
6. Attività terziarie:
1. uffici pubblici e privati non a carattere direzionale:
    1. studi professionali;
    2. agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc;
    3. attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto;
    4. attività associative e culturali.
  2. attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione.

7. Attività espositive, congressuali e fieristiche: attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.

8. Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n.1444, Art. 9 L.R. 12/05, Piano dei Servizi):
1. istruzione;
  2. servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, oratori, biblioteche, musei, teatri, cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche;
  3. verde pubblico per parco, gioco e sport;
  4. parcheggi.

Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUS).

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SLP).

9. Centri di ricerca, Sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione.

Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali.

Sono altresì ammesse residenze del custode.

Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

10. Attività agricole: attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 12/05.
11. Verde privato: area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti..
12. Attività di servizio alle imprese:
  1. attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente punto 5.1. , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
  2. uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ... );
  3. attività congressuali, associative, espositive;
  4. attività artigianali di servizio.
13. Attività di servizio alle persone:
  1. attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente punto 5.1.;
  2. attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
  3. uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ... );
  4. attività artigianali di servizio;
  5. attività sportive e per il libero.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 250 mq di SLP).

#### **ART. 5 - Modalità di intervento**

Gli interventi ammessi fanno riferimento, visti l'art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457, il DPR 380/2001 e la L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, alle seguenti tipologie di intervento:

1. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
  1. manutenzione ordinaria
  2. manutenzione straordinaria
  3. restauro
  4. risanamento conservativo
  5. ristrutturazione edilizia
2. interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente
  1. sopralzo
  2. ampliamento
  3. demolizione
3. interventi di ricostruzione edilizia

1. sostituzione
4. interventi di nuova edificazione
  1. nuova edificazione
5. interventi di ristrutturazione e trasformazione urbanistica
  1. ristrutturazione urbanistica.
  2. trasformazione e nuovo impianto urbanistico

Eventuali successive normative di carattere nazionale e/o regionale che producano effetti innovativi o integrativi alle categorie di intervento di cui al presente articolo sono immediatamente cogenti ed applicabili senza che ciò comporti necessità di variante alle presenti norme.

#### **ART. 6 - Prescrizioni**

Il Piano delle Regole individua come prescrizioni vincolanti non modificabili se non in sede di variante secondo le procedure delle leggi vigenti:

- la individuazione degli ambiti normativi;
- le categorie di intervento attribuite ad ogni ambito normativo, nonché le relative modalità attuative ed i parametri edilizi ed urbanistici;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

In parziale deroga a quanto sopra, sono comunque sempre ammesse e non costituiscono variante le modificazioni proposte in osservanza ed applicazione del successivo Titolo IV "Collaborazione dei cittadini".

#### **ART. 7 - Attuazione degli interventi**

Il Piano delle Regole si attua mediante le procedure delle leggi vigenti quali:

- dichiarazione di inizio attività,
- permesso di costruire,
- piani attuativi,
- studio unitario
- delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale,

così come precisato dalle presenti norme per ogni categoria di intervento.

Ove non definite anche dal PdR, le porzioni di territorio eventualmente assoggettate alla preventiva formazione di piano attuativo sono individuate nel Documento di Piano.

In sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte di privati possono, inoltre, essere delimitate porzioni di territorio da assoggettare alla formazione di piano attuativo; in tal caso, previa approvazione di adeguata variante al P.G.T. qualora interessino aree per le quali il piano non abbia previsto interventi insediativi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura del piano attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica così come individuate dal presente PdR. Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati, di studio unitario o in sede di comparto edificatorio ex art. 23 L.1150/42, devono essere cedute gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi. Le aree per servizi devono essere computate, nel rispetto delle quantità richieste dalla L.R. 12/05 e dal Piano dei Servizi, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettiva e produttiva. In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammessa la procedura di monetizzazione, da definirsi con separati provvedimenti da parte della Giunta Comunale.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (L.122/89, L.R. 12/05) nella misura minima di 1 mq per ogni 3,3 mq di SLP. I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'oggetto di intervento, possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente. Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la sostituzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati. È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo nel rispetto dei parametri edilizi delle aree normative in cui ricade l'intervento e delle prescrizioni riportate all'art. 3 comma 11 delle presenti norme.

Il PdR individua le zone di recupero ex L.457/78 art. 27 all'interno degli ambiti normativi senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.

Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalle vigenti normative in materia di tutela storico-architettonica, monumentale, ambientale e paesaggistica sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza competente o comunque tramite il nulla osta da parte degli Enti competenti. Detto parere, con le sue eventuali prescrizioni, assume valore prevalente su eventuali contrastanti disposizioni contenute nelle presenti norme in quanto espressione di autorità sovraordinata ed istituzionalmente preposta, oltre che alla apposizione del vincolo, ad assicurare la massima adesione degli interventi edilizi agli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni immobili vincolati.

Sono cogenti, salvo successive modifiche, le norme del P.T.C.P. della Provincia di Bergamo e del P.T.P.R. della Regione Lombardia.

Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla «Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità».

L'attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate al successivo art. 30.

Le convenzioni attuative costituenti parte integrante dei piani attuativi o in attuazione di impegni convenzionali, disciplinano la contestuale realizzazione degli interventi privati e pubblici con specifico riferimento alla:

- cessione gratuita delle aree destinate a sedi viarie e a servizi o l'eventuale assoggettazione ad uso pubblico dello stesso;

- cessione gratuita degli ambiti di trasformazione per servizi nei casi in cui il privato utilizzi la capacità edificatoria attribuita a tali ambiti;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di urbanizzazione;
- cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia o sulla base delle apposite previsioni del Piano dei Servizi.

Gli atti d'obbligo unilaterali sono atti di impegno unilaterale con i quali i privati si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici o di uso pubblico o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all'intervento di trasformazione edilizia.

Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, se vigente.

#### **ART. 8 - Piani attuativi (PA)**

Sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo di cui all'art. 12 della L.R. n.12/2005 gli interventi interessanti gli ambiti individuati e delimitati con apposito contrassegno nelle tavole grafiche del Documento di Piano, nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, nonché previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente in materia. Ciascun piano attuativo dovrà essere esteso ad almeno ogni unità minima di intervento, eventualmente individuata dalle tavole grafiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole con apposita delimitazione. Tale prescrizione obbliga alla progettazione unitaria di complessi anche se la loro realizzazione avviene nel tempo per successivi lotti. Pertanto il PA dovrà contenere oltre alle previsioni planivolumetriche, una serie di indicazioni per uniformare i caratteri costruttivi e i materiali usati congruenti all'ambiente.

I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dall'art. 14 della L.R. n.12/2005, e successive modificazioni.

L'approvazione dei PA comporta la stipula di una convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L.U. N.1150/42 e dell'art. 46 della L.R. n.12/2005; nella stessa è da prevedersi la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica previste all'interno dell'ambito di Piano. Nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica la convenzione prevederà la monetizzazione fino al raggiungimento dello standard previsto dal Piano dei servizi.

Per quanto attiene gli impianti elettrici, il proponente deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria dalla Circolare Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.1.70 n. 227. In particolare deve esibire alla Amministrazione Comunale all'atto della presentazione della convenzione una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti della rete di distribuzione dell'energia elettrica e delle eventuali cabine di trasformazione. Per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto concerne l'inserimento e l'aspetto della costruzione.

#### **ART. 9 - Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici compresi nel patrimonio**

### **edilizio esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati in relazione alla appartenenza degli edifici a uno dei seguenti gruppi (determinata dal competente settore edilizia privata del Comune in base alla effettiva qualità e caratterizzazione dell'edificio, dimostrata anche dalle documentazioni presentate dal proponente l'intervento):

Gruppo 1) gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio.

Gruppo 2) Edifici di pregio architettonico, ovvero edifici caratterizzati dalla compiutezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati, rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore e i caratteri distributivi interni:

- edifici residenziali e non residenziali caratterizzati da prospetti sullo spazio pubblico presentanti elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi) e qualità relative allo spazio interno;
- edifici di governo pubblico e per servizi.
- edifici rappresentativi destinati a funzioni rilevanti nella vita cittadina;
- parti di muri di demarcazione dello spazio pubblico;

Gruppo 3) Edifici con valore documentario e d'immagine ambientale:

- edifici lungo le strade di borgo;
- edifici dei nuclei storici extraurbani e/o ricompresi nelle cascine;
- edifici rurali;
- ville con giardino con valore di immagine ambientale
- edifici con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano;

Gruppo 4) Edifici recenti e/o privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

Gli edifici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fanno riferimento i tipi di intervento, così come definiti all'art. 5:

1. esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato;
2. interno di corpi di fabbrica: comprende gli ambienti delimitati dalle fronti esterne degli edifici e dalla copertura;
3. aree di pertinenza;

I seguenti elementi e qualità delle parti contribuiscono alla definizione degli elementi caratterizzanti e della qualità complessiva dell'edificio:

1. fronti sullo spazio pubblico e privato:
  1. elementi decorativi (lesene, fregi, colonne, finte colonne, timpani, nicchie con statue, fasce marcapiano);
  2. dimensioni delle aperture (porte, finestre, androni);
  3. scansione delle aperture;
  4. scaloni esterni;
  5. logge;

6. porticati;
  7. portici;
  8. balconi;
  9. comignoli;
  10. rivestimenti in pietra (bugnato, angolari, lastre di materiale lapideo);
  11. manto di copertura;
  12. infissi e serramenti;
  13. tinteggiatura esterna.
2. interni:
1. androni;
  2. scaloni monumentali;
  3. volte a botte, a crociera, a vela, soffitti a cassettoni
  4. voltine;
  5. archi;
  6. pilastri di sostegno alle volte.
3. di pertinenza:
1. giardini, parchi;
  2. cortili, chiostri;
  3. acciottolato.

Le domande di intervento sugli edifici appartenenti ai gruppi di edifici 1, 2 e 3, devono essere corredate dalla documentazione che segue, differenziata in relazione ai diversi tipi di intervento. A tale documentazione deve essere allegata una relazione relativa alla descrizione dell'impianto e alle fasi di vita dell'edificio.

Per la manutenzione straordinaria sono richieste:

1. documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
2. rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.
3. segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo;
4. progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
5. relazione storica di rilievo (limitatamente agli edifici del gruppo 1) e relazione di progetto.

Per il restauro e il risanamento conservativo sono richieste:

1. documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
2. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si

inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.

3. segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo
4. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
5. relazione storica di rilievo (limitatamente agli edifici dei gruppi 1) e relazione di progetto.

Per la ristrutturazione edilizia sono richieste:

1. documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e degli eventuali interni soggetti ad intervento.
2. rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
3. segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio e degli elementi di valore e di qualità rilevati, sotto il profilo architettonico, artistico, decorativo.
4. progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetti e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
5. relazione storica di rilievo (limitatamente agli edifici dei gruppi 1) e relazione di progetto.

Gli interventi relativi a sole opere interne devono essere documentati con i seguenti elaborati:

1. relazione illustrativa dello stato di fatto e di tutte le opere da eseguire con documentazione fotografica;
2. rilievo dello stato di fatto e progetto delle opere;
3. documentazione fotografica dello stato di fatto.

#### **ART. 10 - AMBITI NORMATIVI: Classificazione**

Gli Ambiti normativi forniscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel PdR.

Essi sono così denominati:

- a) Ambiti di antica formazione (art. 12)
- b) Ambiti da consolidare (art. 13)
- c) Ambiti per le attività economiche esistenti (art. 14)
- d) Ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa o programmazione integrata in corso (art. 15)
- e) Ambiti ad indirizzo agricolo (art. 16)

- f) Ambiti ad indirizzo agro-silvo-pastorale (art. 17)
- g) Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale (art. 18)
- h) Ambiti di tutela dei corsi d'acqua e dei tracciati infrastrutturali (art. 19)
- i) Ambiti compresi nel PLIS del Monte Varro (art. 20)
- j) Ambiti per servizi (art. 21)

## TITOLO III° - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### **ART. 11 - Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazioni alla sagoma dell'edificio e della destinazione d'uso**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazione alla sagoma dell'edificio e della destinazione d'uso sono considerati di esclusiva rilevanza edilizia. Essi sono sempre consentiti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle presenti norme e devono essere attuati come sotto indicato, conformemente alle definizioni dell'art. 5.

Edifici Gruppo 1 (monumenti) - Restauro

Edifici Gruppo 2 (edifici di pregio architettonico)

1. parti esterne: restauro
2. parti interne: risanamento conservativo

Edifici Gruppo 2 (edifici con valore storico-ambientale)

1. parti esterne: risanamento conservativo
2. parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia alla condizione che venga dimostrata, con idonea documentazione, l'assenza di qualità riferite alle parti oggetto di intervento.

Edifici Gruppo 3 (edifici con valore documentario)

1. parti esterne: risanamento conservativo
2. parti interne: ristrutturazione edilizia

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti)

1. parti esterne: ristrutturazione
2. parti interne: ristrutturazione

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come risultano dalla documentazione di rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori). Gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ed alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti storicamente consolidati.

L'uso dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2, 3, e 4 è consentito solo ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni. La creazione di abbaini, aperture falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tutti i fronti interessati dall'edificio cui appartiene l'unità immobiliare. Negli ambiti di antica formazione è comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici salvo casi documentati di impossibilità di realizzare gli interventi nel rispetto dei parametri aeroilluminanti secondo le leggi sanitarie.

Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è sempre consentita, nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.

## **ART. 12 - Ambiti di antica formazione**

### **Definizione**

Sono definiti «Ambiti di antica formazione» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione.

### **Modificazione degli edifici esistenti**

Sono ammesse modificazioni degli edifici secondo i seguenti tipi di intervento conformemente alle definizioni dell'art. 5.

Edifici Gruppo 1 (monumenti) - restauro

Edifici Gruppo 2 (edifici di pregio architettonico)

1. parti esterne: restauro
2. parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

Edifici Gruppo 2 (edifici con valore storico-ambientale)

1. parti esterne: risanamento conservativo
2. parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nelle parti con minore valore testimoniale

Edifici del Gruppo 3 (edifici con valore documentario)

1. parti esterne aree spazio pubblico: risanamento conservativo
2. parti esterne aree spazio privato: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
3. parti interne: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti) - Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione nel rispetto dei parametri di seguito esplicitati:

1. Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.
2. Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).
3. Negli edifici, in cui gli interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.
4. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i

caratteri originari dell'edificio.

Per gli edifici del Gruppo 1, gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte. L'intervento di restauro comprende altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

Per gli edifici dei Gruppi 2 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere conservata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

Per gli edifici del Gruppo 3 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare e tramandare. Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante tale spazio, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi. È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria.

Per gli edifici del Gruppo 4 in caso di sostituzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- volume edificabile: massimo uguale al preesistente
- superficie coperta: massimo uguale alla preesistente
- filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio preesistente o dell'isolato o della strada
- altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3 e 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (Altezza massima = 1,5 volte la larghezza strada)
- spessore massimo del corpo di fabbrica: m. 12
- distanza da confini privati: m. 5, aderenza o confine come preesistente oppure con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
  - distanza tra nuovi fabbricati: m. 10 o aderenza
  - Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell'impianto storico che il piano tutela.

La realizzazione di nuovi volumi in sostituzione di edifici recenti nonché gli interventi di recupero o ampliamento sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le caratteristiche costruttive prescritte dall'art. 90 bis del Regolamento Edilizio.

I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate.

L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto, ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

L'uso dei sottotetti degli edifici dei Gruppi 2, 3, e 4 è consentito solo ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

La creazione di abbaini, aperture in falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tutti i fronti dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare. È comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici. Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale.

### **Modificazioni delle aree**

Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici nelle zone a verde privato siano essi pubblici o privati e appartenenti agli edifici dei Gruppi 1, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata. Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde, senza alterazioni dell'impianto arboreo se di pregio.

E' consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo e all'immagine storicamente consolidata.

Nelle aree di pertinenza dei gruppi di edifici 2, 3, 4 ivi comprese le aree a verde privato sono ammessi in sottosuolo interventi finalizzati alla creazione di parcheggi pertinenziali tali da non alterare i valori storico-ambientali riconosciuti del luogo.

All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, bassi fabbricati o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfettazione incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente.

Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfettazione e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Nel caso di attività di cui all'art. 4 punto 9. è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi tecnologici, parcheggi, depositi, magazzini e altre attrezzature finalizzate ad adeguamenti necessari per una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.

Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.

E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

### **Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso è residenziale, terziaria e per servizi secondo le indicazioni della tavola "Ambiti normativi".

Per la destinazione d'uso terziaria è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale.

Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 30 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i.

Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali.

Per le attività commerciali e terziarie già insediate alla data di adozione del PdR, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

### **Modalità attuative**

Qualora non siano previste modificazioni alla sagoma dell'edificio e alle destinazioni d'uso valgono le modalità previste all'art.11.

Qualora l'intervento preveda modificazioni alle sagome e alle destinazioni d'uso valgono le modalità seguenti:

- E' richiesto il Permesso di Costruire per gli interventi negli edifici dei Gruppi 1, 2, 3, 4 e/o altre procedure nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.
- E' richiesto il Permesso di Costruire convenzionato o atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso (edifici del Gruppo 4).
- E' richiesto il Piano Attuativo per gli interventi di trasformazione urbanistica.

### **Classificazione delle aree**

Gli ambiti di antica formazione sono classificati di categoria A secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

## **ART. 13 - Ambiti da consolidare**

### **Definizione**

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

### **Modificazioni degli edifici esistenti**

Edifici dei Gruppi 1, 2, e 3: le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della SLP originaria e dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

### **Modificazione delle aree**

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

- Indice fondiario: 0,30 mq. Slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.
- Altezza Massima (H): per interventi edilizi su edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T mt. 6,70 o uguale all'altezza esistente qualora questa sia superiore a mt. 6,70;  
per nuove costruzioni mt. 5,70;
- rapporto di copertura: max 30%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5
- distanza da confini privati: m. 5
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprassuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

### **Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti da consolidare:**

Negli ambiti da consolidare, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.U delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SLP, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

### **Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 30, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al primo piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi

professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al primo piano.

Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

**Modalità attuative:**

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.

Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.

Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

**Classificazione degli Ambiti consolidati**

Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

**ART. 14 - Ambiti per le attività economiche produttive e terziario/commerciali/ricettive**

**Definizione**

Ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività prevalentemente: produttive/industriali, artigianali, commerciali, terziarie, ricettivo/alberghiere e i relativi servizi.

Vengono individuate due distinte articolazioni, in base alla situazione di fatto o previsionale :

1. Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo;
2. Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo commerciale;

**Modificazioni degli edifici esistenti**

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

**Modificazione delle aree**

- Indice fondiario: 2,0 mq. SIp/ 1 mq. SF
- Rapporto di copertura massimo: 70%;
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 7,50 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5,00; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti;
- Altezza degli edifici: 8,00 m; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.

- **Parcheggi pertinenziali:**
  - da realizzare all'interno del lotto: 1 mq/3,3 mq SLP.
  - da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:
    - per destinazioni produttive: 10% della SLP da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali;
    - per le altre destinazioni: 37,50% della S.l.p. da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali; comunque per le attività commerciali in quantità non inferiore a quanto determinato dall'art. 31 relativo alla superficie di vendita. Un ulteriore 37,50% della SLP dovrà essere destinato a verde di uso pubblico.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di manutenzione straordinaria, relativi ad attività commerciali e direzionali esistenti e i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, si deve garantire la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio nella misura minima pari a 0,30 mq. per ogni mq. di SLP per le attività direzionali; per le attività commerciali si deve fare riferimento all'art. 30 quadro B.

E' consentita la monetizzazione totale o parziale nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda la realizzazione diretta, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, fatta salva l'obbligatorietà di cedere parcheggi pubblici per le attività commerciali così come richiesto dal regolamento regionale del commercio n. 3/2000 e successive modifiche e d integrazioni.

Per le attività produttive esistenti alla data di adozione del presente PdR è consentito, in caso di rapporto di copertura saturo, l'ampliamento una tantum del 20% della superficie coperta. Tali incrementi non possono eccedere i 300 mq di SLP, comunque nell'osservanza degli altri parametri urbanistico-edilizi previsti dal presente articolo.

Gli interventi di ampliamento con aumento della superficie coperta e di sostituzione in aree confinanti con il PLIS del , ambiti ad indirizzo agricolo, ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale, ambiti di tutela dei corsi d'acqua, devono lasciare uno spazio alberato verso i confini di detti ambiti avente una profondità minima di m. 20 o inferiori se finalizzati a consentire la realizzazione di aree a parcheggio di servizio collettivo.

#### **Modificazioni alle destinazioni d'uso:**

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

attività produttive (Art. 4, punto 4. limitatamente alle attività 1, 2, 3)

attività turistico ricettive (Art. 4, punto 3. limitatamente alle attività 1)

attività terziarie (Art. 4, punto 6. limitatamente alle attività 7A e 7B)

attività di servizio alle imprese (art. 4, punto 12.) e alle persone (art. 4, punto 13.)

attività commerciali (Art. 4, punto 5., punti 1, 2 e 3), come previsto e ai sensi del seguente Art. 30

attività espositive etc. ( Art. 4, punto 7.)

centri di ricerca etc. ( Art. 4, punto 9.)

### **Ambiti compresi all'interno di piani attuativi approvati**

Sono confermati i parametri, le procedure e le modalità precisate nel Piano Attuativo stesso, seppure con convenzione decaduta.

### **Modalità attuative**

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.

Per gli interventi di nuovo impianto è consentita la monetizzazione solo nel caso in cui sia prevista la realizzazione diretta di zone a parcheggio da parte della Pubblica Amministrazione.

Gli interventi nelle aree produttive miste esistenti che comportino cambio di destinazione d'uso interessanti superfici territoriali superiori a 10.000 mq, devono essere subordinati a Piano Attuativo, approvato secondo le modalità di cui alla L.R. n.12/2005.

### **Classificazione degli Ambiti per le attività esistenti**

Gli Ambiti per le attività esistenti sono classificati di categoria D secondo il DM 2.4.1968 n. 1444.

### **ART. 15 - Ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione o programmazione integrata in corso**

Le operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata adottati o approvati alla data di approvazione del PdR sono confermate in tutte le previsioni insediative e funzionali contenute negli stessi.

### **ART. 16 - Ambiti ad indirizzo agricolo**

Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura.

In tali ambiti sono consentite:

1. abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, con fabbricati accessori di pertinenza;
2. stalle ed edifici per allevamenti zootecnici;
3. silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
4. costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'agricoltura.

Le costruzioni di cui al punto 2. devono essere sempre alla distanza di almeno 200 metri dagli ambiti residenziali e produttivi previsti dal PdR.

Nel caso di allevamenti suinicoli, la distanza di cui al comma precedente è aumentata a mt. 500.

Tutti gli edifici ove sia prevista la presenza di persone devono essere dotati di acqua potabile e di regolari sistemi di smaltimento degli scarichi, in conformità alla normativa vigente.

Si richiama inoltre il recepimento degli artt. 3.10.1 e 3.10.2 del vigente R.L.I. relativi alle distanze delle abitazioni rurali

dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta, ecc ..

In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici:

per le opere di tipo 1.:

- If = 0,06 mc/mq. su terreni a coltura orticola e floricola specializzata.
- If = 0,01 mc/mq. per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti;
- If = 0,03 mc/mq. sugli altri terreni agricoli.
- H = ml. 5,70.
- Dc = m. 10,00.

Le opere di tipo 2., 3., 4. non sono sottoposte a vincoli volumetrici.

Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, e comunque l'altezza massima di ml. 6,50 (esclusi impianti tecnologici, silos, ecc);

Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade comunali, provinciali e statali è fissata in ml. 10,00.

AI fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

I requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento (non oltre il 20% una tantum della Slp esistente). E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare ed integrativa del reddito familiare con i seguenti limiti volumetrici e modalità d'uso:

- da mq. 1.000,00 e fino a mq. 3.000,00 di superficie fondiaria: mc. 25 comprensivo di eventuale parte interrata;
- oltre i mq. 3.000,00 di superficie fondiaria: mc 50 comprensivo di eventuale parte interrata;
- i materiali costruttivi dovranno essere improntati alla massima semplicità e congruenti all'ambiente in modo da integrarsi con esse. E' assolutamente vietato l'uso di murature in calcestruzzo o materiale ferroso o similare;
- l'uso dovrà essere improntato al servizio del fondo per il ricovero dell'attrezzatura;
- non sarà comunque possibile autorizzare l'allacciamento dell'accessorio ai servizi urbani (acqua, energia elettrica, gas metano ecc.).

Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento la disposizione di cui sopra non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto d'affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

E' sempre ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del PGT, limitatamente agli usi residenziali e ricettivi, quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente.

Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di serre-tunnel, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno. Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale in grado di

garantire il totale assorbimento di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili.

Relativamente alle superfici già trasformate all'atto dell'adozione del PGT, dovranno uniformarsi alla norma entro e non oltre un anno dalla data di approvazione definitiva dello stesso. Qualora ciò non avvenisse, ricorrendo gli estremi di pericolo alluvionale e di incolumità pubblica, vi provvederà direttamente il Comune con recupero delle spese a carico del conduttore dei fondi

Sono ammesse recinzioni funzionali agli edifici esistenti con le seguenti prescrizioni:

- Fabbricati rurali: la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadra dall'edificio principale, con una distanza massima di mt. 10,00. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di mt. 1,50.
- Fabbricati non rurali: la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadra dall'edificio principale, con una distanza massima di mt. 20,00. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di mt. 1,50.

I fabbricati rurali denominati:

- CASCINA COLOMBERA
- CASCINA RONCHI
- CASCINA FACCANONI

data la loro storicità, l'impianto tipologico ed i materiali costruttivi usati dove vengono evidenziate le caratteristiche dell'architettura rurale montana, ogni richiesta di intervento per qualsivoglia motivo, dovrà essere corredata dal parere della Commissione per il Paesaggio.

Per quanto non citato nelle presenti norme tecniche valgono le ulteriori disposizioni di cui agli artt. da 59 a 62 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area contornata da linea tratteggiata di colore giallo che il Documento di Piano, in conformità al PTCP, individua come ambito di trasformazione per attività ricettive, fino alla presentazione del Programma Integrato d'Intervento di iniziativa pubblica, avrà la destinazione agricola e sarà sottoposta alla normativa del presente articolo delle Norme Tecniche.

#### **ART. 17 - Ambiti ad indirizzo agro-silvo-pastorale**

Gli ambiti ad indirizzo agro-silvo-pastorale sono quelle parti del territorio comunale che costituiscono adiacenze ambientale e paesaggistica agli ambiti agricoli da assoggettare a particolare tutela.

In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuarne gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola e silvo-pastorale, di assicurare la fruibilità e la permanenza umana nei luoghi ai fini ambientali e paesistici.

Gli ambiti del paesaggio rurale sono trattati dal PdR come elementi di naturale unità ecobiologica e paesistico/percettiva, connotati da un elevato valore culturale e paesistico pur necessitando di un recupero della stabilità ecologica e di un nuovo equilibrio fra ambiente naturale ed insediamenti urbani. In tali ambiti non potranno essere ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.

Saranno consentiti interventi di nuovo impianto relativamente alle sole attrezzature seguenti:

- attrezzature finalizzate all'attività agricola,
- attrezzature all'aperto per il ristoro, la ricreazione, lo sport, la sosta, l'informazione didattica,
- opere necessarie alla sistemazione naturale ed alla predisposizione all'uso agricolo/culturale dei terreni,
- opere tecnologiche ed infrastrutture come i servizi canalizzati, le opere di sostegno delle sponde dei corsi d'acqua, le sistemazioni dei percorsi carrali e pedonali esistenti, le opere di distribuzione della energia elettrica e dell'acqua potabile, ecc.

Tali opere dovranno comunque rispettare i requisiti del corretto e coerente inserimento nell'ambiente circostante, finalizzato al miglioramento delle condizioni paesistiche, sia per le loro caratteristiche edilizie e di scelta ed uso dei materiali, sia per le modalità del loro inserimento ed utilizzazione.

In questi ambiti sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.

E' compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione, ma sempre nel rispetto degli indirizzi di tutela ambientale e paesistica.

Dovranno inoltre essere limitati i trattamenti delle colture agrarie che implicano un uso continuativo di sostanze inquinanti dell'acqua e del suolo.

Sono inoltre dettate le seguenti regole specifiche:

1. Nelle zone boschive gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco anche attraverso limitazioni di uso e percorrenza dell'area e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto.  
Per quanto concerne le essenze estranee alla vegetazione autoctona, l'indirizzo è di procedere a favorire la colonizzazione e la ripresa graduale della vegetazione spontanea autoctona.  
Possono essere realizzati nuovi impianti a bosco, soprattutto nelle zone limitrofe a boschi esistenti.  
I nuovi impianti dovranno essere boschi misti, con impianto irregolare e specie autoctone.
2. Nelle aree a conduzione agricola l'indirizzo è quello di incrementare la realizzazione delle siepi miste lungo i confini ed i percorsi ed a separazione delle diverse colture sostituendole gradualmente alle esistenti recinzioni.  
Nelle aree a conduzione agricola è prescritta la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo e dei corsi d'acqua naturali ed artificiali.
3. I corsi d'acqua e tutte le strutture atte a favorire l'assorbimento ed il corretto deflusso delle acque meteoriche (canalette ai bordi dei percorsi, canalette trasversali taglia acqua, raccordi tra linee di impluvio, ecc.) devono essere costantemente mantenute efficienti, pulite e, ove necessario, rinaturalizzate.
4. E' prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti (sentieri e percorsi).
5. I roccoli ed il loro spazio di pertinenza devono essere tutelati come elementi di rilevante interesse paesistico ed

ambientale.

Dovrà essere evitato l'abbattimento delle strutture arboree ed arbustive che costituiscono il roccolo e quelle che ne definiscono lo spazio circostante (radura erbosa, margine di arbusti, bosco).

Dovrà altresì essere evitata la trasformazione d'uso e dei caratteri tipologici e costruttivi del roccolo, nonché la trasformazione dei percorsi d'accesso e della forma dei margini interni consolidati.

6. Cascinali e fabbricati rurali isolati e relative aree di pertinenza esistenti sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato.

Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante.

E' prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento, la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di margine.

Per tutti tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

E' ammesso l'intervento frazionato per parti, con esclusione della ristrutturazione edilizia, che dovrà invece riguardare l'edificio nella sua complessità.

Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali del nucleo originario considerato nella sua complessità (tipologia, particolari e materiali costruttivi, elementi dell'ambiente piantumato e di arredo esterno).

Per tutti gli edifici e le tipologie d'intervento valgono inoltre i seguenti indirizzi:

- Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.
- Deve essere evitata l'interruzione dei percorsi e dei corsi d'acqua esistenti e connessi alla fruizione delle rurali.
- Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.
- Non sono ammessi aumenti di volumetria tranne che, in misura non superiore al 20% del volume esistente, per l'inserimento di volumi ed impianti tecnici.
- E' sempre ammesso l'incremento della SLP all'interno dei volumi esistenti.
- E' ammesso l'intervento frazionato con le modalità previste per l'intervento di risanamento/restauro.
- E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti a fini residenziali, anche in aumento della SLP esistente, secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i..
- E' fatto obbligo di abbattimento delle superfettature contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.
- E' sempre consentita la trasformazione d'uso, limitatamente alle destinazioni ammesse ed alle modalità previste per gli ambiti residenziali, nonché alle destinazione pubbliche o di uso pubblico.
- I tetti devono essere a falde.
- La loro pendenza e la copertura dovranno essere conformi a quelle tradizionali della zona. La copertura dovrà comunque essere in coppi o tegole rosse.

- Di regola, non è permessa la posa di avvolgibili, salvo che le caratteristiche architettoniche dell'edificio li rendano elementi coerenti ed indispensabili.
  - Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e le canne fumarie, vanno tinteggiati. E' vietato l'uso dei sovrintonaci plastici (graffiati in genere).
  - I colori dovranno essere compresi nella gamma dei grigi e delle terre, dal giallo di Siena all'ocra.
  - In caso di giustificate e motivate ragioni, il responsabile dell'area tecnica comunale potrà valutare e decidere in merito all'utilizzo di colori diversi da quelli sopra indicati.
  - Dovrà comunque sempre essere valutato l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.
  - Non è ammessa l'applicazione di figurazioni, scritte, insegne ed altri elementi di richiamo pubblicitario che deturpino l'aspetto estetico degli edifici e dell'ambiente circostante.
  - Le strade e gli altri percorsi (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario.
  - Le aree scoperte pubbliche e private di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e staccionate in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta zincata.
  - L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70.
  - La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative, per dar modo alla Commissione Edilizia o Paesaggistica Comunale di prescrivere la soluzione più idonea.
1. Elaborati di progetto
- Ogni progetto di intervento deve essere redatto con rappresentazione di piante, sezioni e prospetti alla scala 1:50.
  - Deve inoltre essere corredato di rilievo particolareggiato dello stato di fatto alla scala 1:50 (piante, sezioni, prospetti) e di fotografie a colori dell'edificio, dei fabbricati contermini, delle circostanti e di pertinenza.
  - Deve inoltre essere prodotta idonea rilevazione grafica dell'area sulla quale ricade l'edificio, alla scala 1:200, con indicazione e descrizione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni esterne, delle sistemazioni a giardino, dei materiali o particolari di pregio preesistenti.
  - La Commissione Edilizia o Paesistica comunale potrà comunque richiedere ogni altra integrazione descrittivo/documentale idonea a far meglio comprendere l'entità dell'intervento, il rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, l'impatto delle sistemazioni o trasformazioni richieste sul nucleo originario, sulle contermini, sull'ambiente circostante, sulle infrastrutture urbanizzative e di mobilità.

**ART. 18 - Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale**

Gli ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e di ripristino ambientale sono quelle parti del territorio comunale che costituiscono corona ambientale e paesaggistica agli impianti urbanizzati e agricoli da assoggettare a particolare tutela.

In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuarne gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività culturale agricola e silvo-pastorale, di assicurare la fruibilità e la permanenza umana nei luoghi ai fini ambientali e paesistici.

Gli ambiti del paesaggio rurale sono trattati dal PdR come elementi di naturale unità ecobiologica e paesistico/percettiva, connotati da un elevato valore culturale e paesistico pur necessitando di un recupero della stabilità ecologica e di un nuovo equilibrio fra ambiente naturale ed insediamenti urbani. In tali ambiti non potranno essere ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.

Saranno consentiti interventi di nuovo impianto relativamente alle sole attrezzature seguenti:

- attrezzature finalizzate all'attività agricola,
- attrezzature all'aperto per il ristoro, la ricreazione, lo sport, la sosta, l'informazione didattica,
- opere necessarie alla sistemazione naturale ed alla predisposizione all'uso agricolo/culturale dei terreni,
- opere tecnologiche ed infrastrutture come i servizi canalizzati, le opere di sostegno delle sponde dei corsi d'acqua, le sistemazioni dei percorsi carrali e pedonali esistenti, le opere di distribuzione della energia elettrica e dell'acqua potabile, ecc.

Tali opere dovranno comunque rispettare i requisiti del corretto e coerente inserimento nell'ambiente circostante, finalizzato al miglioramento delle condizioni paesistiche, sia per le loro caratteristiche edilizie e di scelta ed uso dei materiali, sia per le modalità del loro inserimento ed utilizzazione.

In questi ambiti sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.

E' compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione, ma sempre nel rispetto degli indirizzi di tutela ambientale e paesistica.

Non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree a conduzione agricola.

Non è consentita la realizzazione di serre o altri simili impianti fissi o stagionali per la produzione orto-floro-vivaistica.

Le serre o altri simili impianti fissi o stagionali per la produzione orto-floro-vivaistica di cui sia accertata e dimostrata la preesistenza alla data di adozione del PGT dovranno essere rimossi a cura e spese del conduttore.

Dovranno inoltre essere limitati i trattamenti delle colture agrarie che implicano un uso continuativo di sostanze inquinanti dell'acqua e del suolo.

Sono inoltre dettate le seguenti regole specifiche:

1. Nelle zone boschive gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del

sottobosco anche attraverso limitazioni di uso e percorrenza dell'area e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto.

Per quanto concerne le essenze estranee alla vegetazione autoctona, l'indirizzo è di procedere a favorire la colonizzazione e la ripresa graduale della vegetazione spontanea autoctona.

Possono essere realizzati nuovi impianti a bosco, soprattutto nelle zone limitrofe a boschi esistenti.

I nuovi impianti dovranno essere boschi misti, con impianto irregolare e specie autoctone.

2. Nelle aree a conduzione agricola l'indirizzo è quello di incrementare la realizzazione delle siepi miste lungo i confini ed i percorsi ed a separazione delle diverse colture sostituendole gradualmente alle esistenti recinzioni. Nelle aree a conduzione agricola è prescritta la manutenzione delle strutture di sistemazione del suolo e dei corsi d'acqua naturali ed artificiali.
3. I corsi d'acqua e tutte le strutture atte a favorire l'assorbimento ed il corretto deflusso delle acque meteoriche (canalette ai bordi dei percorsi, canalette trasversali taglia acqua, raccordi tra linee di impluvio, ecc.) devono essere costantemente mantenute efficienti, pulite e, ove necessario, rinaturalizzate.
4. E' prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti (sentieri e percorsi).
5. I roccoli ed il loro spazio di pertinenza devono essere tutelati come elementi di rilevante interesse paesistico ed ambientale.

Dovrà essere evitato l'abbattimento delle strutture arboree ed arbustive che costituiscono il roccolo e quelle che ne definiscono lo spazio circostante (radura erbosa, margine di arbusti, bosco).

Dovrà altresì essere evitata la trasformazione d'uso e dei caratteri tipologici e costruttivi del roccolo, nonché la trasformazione dei percorsi d'accesso e della forma dei margini interni consolidati.

6. Cascinali e fabbricati rurali isolati e relative aree di pertinenza esistenti sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato.

Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante.

E' prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento, la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di margine.

Per tutti tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

E' ammesso l'intervento frazionato per parti, con esclusione della ristrutturazione edilizia, che dovrà invece riguardare l'edificio nella sua complessità.

Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali del nucleo originario considerato nella sua complessità (tipologia, particolari e materiali costruttivi, elementi dell'ambiente piantumato e di arredo esterno).

Per tutti gli edifici e le tipologie d'intervento valgono inoltre i seguenti indirizzi:

- Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.
- Deve essere evitata l'interruzione dei percorsi e dei corsi d'acqua esistenti e connessi alla fruizione delle

rurali.

- Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.
- Non sono ammessi aumenti di volumetria tranne che, in misura non superiore al 20% del volume esistente, per l'inserimento di volumi ed impianti tecnici.
- E' sempre ammesso l'incremento della SLP all'interno dei volumi esistenti.
- E' ammesso l'intervento frazionato con le modalità previste per l'intervento di risanamento/restauro.
- E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti a fini residenziali, anche in aumento della SLP esistente, secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i..
- E' fatto obbligo di abbattimento delle superfettature contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.
- E' sempre consentita la trasformazione d'uso, limitatamente alle destinazioni ammesse ed alle modalità previste per gli ambiti residenziali, nonché alle destinazione pubbliche o di uso pubblico.
- I tetti devono essere a falde.
- La loro pendenza e la copertura dovranno essere conformi a quelle tradizionali della zona. La copertura dovrà comunque essere in coppi o tegole rosse.
- Di regola, non è permessa la posa di avvolgibili, salvo che le caratteristiche architettoniche dell'edificio li rendano elementi coerenti ed indispensabili.
- Tutti i prospetti intonacati degli edifici, compresi quelli laterali ed interni e le canne fumarie, vanno tinteggiati. E' vietato l'uso dei sovrintonaci plastici (graffiati in genere).
- I colori dovranno essere compresi nella gamma dei grigi e delle terre, dal giallo di Siena all'ocra.
- In caso di giustificate e motivate ragioni, il responsabile dell'area tecnica comunale potrà valutare e decidere in merito all'utilizzo di colori diversi da quelli sopra indicati.
- Dovrà comunque sempre essere valutato l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.
- Non è ammessa l'applicazione di figurazioni, scritte, insegne ed altri elementi di richiamo pubblicitario che deturpino l'aspetto estetico degli edifici e dell'ambiente circostante.
- Le strade e gli altri percorsi (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario.
- Le aree scoperte pubbliche e private di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta zincata.
- L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70.
- La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative, per dar modo alla Commissione Edilizia o Paesaggistica Comunale di prescrivere la soluzione

più idonea.

1. Elaborati di progetto

- Ogni progetto di intervento deve essere redatto con rappresentazione di piante, sezioni e prospetti alla scala 1:50.
- Deve inoltre essere corredato di rilievo particolareggiato dello stato di fatto alla scala 1:50 (piante, sezioni, prospetti) e di fotografie a colori dell'edificio, dei fabbricati contermini, delle circostanti e di pertinenza.
- Deve inoltre essere prodotta idonea rilevazione grafica dell'area sulla quale ricade l'edificio, alla scala 1:200, con indicazione e descrizione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni esterne, delle sistemazioni a giardino, dei materiali o particolari di pregio preesistenti.
- La Commissione Edilizia o Paesistica comunale potrà comunque richiedere ogni altra integrazione descrittivo/documentale idonea a far meglio comprendere l'entità dell'intervento, il rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali, l'impatto delle sistemazioni o trasformazioni richieste sul nucleo originario, sulle contermini, sull'ambiente circostante, sulle infrastrutture urbanizzative e di mobilità.

**ART. 19 - Ambiti per la tutela dei corsi d'acqua e dei tracciati infrastrutturali**

**Corsi d'acqua**

Lungo i corsi d'acqua e all'intorno di eventuali sorgenti devono essere rispettati per ogni manufatto rispettivamente un arretramento di mt. 10 da ciascuna sponda dei corsi d'acqua e la protezione di un'area circolare di 50 ml. di raggio con centro nel punto in cui si trovino una sorgente, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui a normative specifiche di Legge nazionale o regionale.

Dette zone sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e di divieto di trasformazione dello stato dei luoghi sia in soprassuolo che in sottosuolo.

Dove non possibile diversamente, è ammesso comunque l'intervento di manutenzione, adeguamento, potenziamento delle attrezzature e dei servizi ed impianti esistenti nelle suddette fasce di rispetto.

Le norme di cui sopra si applicano anche se non espressamente indicato graficamente dal PdR. Valgono in ogni caso per detti ambiti le disposizioni di cui al precedente art. 18.

**Tracciati infrastrutturali**

**Definizione**

Il P.d.R., in conformità con il Piano dei Servizi, individua gli Ambiti destinate alla viabilità stradale (aree per sedi stradali) derivanti anche da scelte programmatiche sovracomunali contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.

**Modificazione degli edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

### **Modificazione delle aree**

I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole di Documento di Piano e di P.d.R. hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.

In tali progetti i calibri stradali dovranno consentire la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.

La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole di P.d.R. oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano.

Si evidenzia comunque la necessità che i tracciati stradali siano compatibili con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascine, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzi in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato; da ultimo si rappresenta che le aree di frangia tra l'urbanizzato e la nuova sede stradale siano sistemate a verde al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la città, la strada e le zone agricole.

Si rende inoltre necessario analizzare due aspetti, quali la sensibilità paesistica dei luoghi e il grado di incidenza paesistica del progetto; le sensibilità sono: l'interferenza con punti di vista o percorso panoramico e l'inclusione in una veduta panoramica; la componente fondamentale, al fine di valutare l'incidenza di un intervento sull'assetto paesistico del contesto è legata alla dimensione dell'opera e agli elementi progettuali di integrazione con il contesto.

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse normative.

Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico che permettano di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all'accesso fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione.

### **Modalità di attuazione**

L'acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative.

La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.

Le nuove opere di attraversamento, stradale e comunque delle infrastrutture a raso, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

## **ART. 20 - Ambiti compresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS)**

### **Definizione**

Ambito inserito all'interno del perimetro delimitante, anche in ampliamento rispetto alla perimetrazione vigente, il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monte Varro, ad alto valore ambientale e destinato ad un'operazione di complessiva riqualificazione attraverso la realizzazione, il mantenimento e la gestione di aree a verde e a parco.

Per detto ambito, fatta salva la disciplina sotto riportata, valgono anche le disposizioni di cui al precedente art. 19.

### **Modificazione degli edifici esistenti**

Sono sempre ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, compresi fra la manutenzione e la sostituzione edilizia e per usi compatibili con la destinazione dell'ambito.

### **Modificazioni dell'assetto territoriale**

Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione di aree a parco, attrezzature sportive, opere di sistemazione delle fasce spondali e di rinaturalizzazione. E' altresì ammessa la realizzazione di servizi e attrezzature di interesse generale. Le modalità di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le prescrizioni relative alla qualità ambientale degli interventi saranno precisati nei relativi progetti esecutivi.

### **Modificazioni alle destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso sono a parco e per servizi.

Gli edifici compresi all'interno del perimetro possono essere oggetto di previsioni che ne consentano l'utilizzo per attività di supporto e di servizio al Parco stesso.

### **Modalità di attuazione**

I singoli interventi sono attuati con progetto esecutivo di opera pubblica se eseguiti da un Ente pubblico o permesso di costruire convenzionato se realizzati da privati.

Classificazione dell'Ambito compreso nel PLIS del Monte Varro.

L'Ambito compreso nel PLIS del Monte Monte Varro è classificato come verde di fruizione ambientale secondo le previsioni del Piano dei Servizi.

## **ART. 21 - Ambiti per i servizi**

### **Definizione**

Il P.d.R. individua i servizi pubblici e privati, esistenti e previsti con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art.4, recependo le previsioni del Piano dei Servizi.

Ai fini del rispetto degli standard previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444 sono computabili come aree a servizi ed attrezzature di fruizione collettiva le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella quantità stabilita dai piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Le aree per servizi di cui all'art. 4, compresi quelli per servizi religiosi se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti nonprofit (ONLUS di cui al DLGS 4/12/1997 n. 460), costituiscono opere di urbanizzazione, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento all'uso pubblico.

In ogni caso per quanto concerne gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi valgono tutte le disposizioni dettate dagli artt. 70, 71, 72, 73 della L.R. n.12/2005.

Le aree a servizi privati non convenzionati non costituiscono aree per servizi e attrezzature di interesse collettivo e non sono preordinate all'esproprio.

Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima. L'Amministrazione può elevare detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi.

### **Modificazioni degli edifici esistenti**

Per gli interventi relativi agli edifici esistenti appartenenti ai Gruppi 1, 2, 3 e 4 si applicano le disposizioni dell'Ambito di antica formazione. Nel caso di servizi pubblici o di uso pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici nel rispetto dell'immagine storica e degli elementi caratterizzanti.

Gli interventi relativi agli edifici del Gruppo 4 (edifici recenti) sono disciplinati dal progetto di opera pubblica per servizi pubblici o di uso pubblico o di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati nel caso di servizi privati.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico in base alle previsioni del Piano dei Servizi, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

### **Modificazioni delle aree**

Per i servizi definiti dall'art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444 e per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n.1444, si applicano l'indice fondiario 0.2 mq/mq per le attrezzature afferenti il verde per lo sport e l'indice fondiario di 0,6 mq/mq per le rimanenti attrezzature nelle aree a servizi esistenti e già urbanizzate, mentre si applica l'indice territoriale di 0,5 mq/mq per le aree oggetto di interventi di nuova edificazione.

I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica in caso di servizi pubblici, di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati, nel caso di servizi privati.

L'altezza è riferita a quella massima degli edifici circostanti. Gli indici e l'altezza possono essere modificati in sede di progetto esecutivo in relazione alle caratteristiche specifiche del progetto.

Per i servizi esistenti ex art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444, sono consentiti interventi di ampliamento, anche sull'area pertinenziale dell'edificio esistente una tantum, non superiori al 20% della SLP esistente per adeguamenti funzionali, igienico-sanitari, per la sicurezza connessi alle esigenze della ricerca scientifica e, per le attrezzature sanitarie, per adeguamento alle norme relative all'accreditamento presso il servizio sanitario regionale, per adeguamenti a standard regionali e nazionali.

In tutte le aree destinate a servizio sono ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

In tutti gli Ambiti per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici.

Negli Ambiti di antica formazione la realizzazione dei parcheggi deve inserirsi nel contesto circostante e rispettare le caratteristiche storiche e ambientali presenti.

Nelle aree a parco e a verde attrezzato sono anche ammesse: le attrezzature sportive, la realizzazione di strutture ricettive e relative attrezzature e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.

Per le aree già destinate all'attività agricola, anche se non espressamente destinate a tale attività dal presente PdR, in attesa della realizzazione del servizio, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole. Tali opere non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di esproprio.

In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano dei Servizi.

In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m. 1,50 sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto e di m. 0,60 per la realizzazione di verde e arbusti secondo i progetti approvati dall'Amministrazione.

Per le aree a servizi privati non finalizzati al soddisfacimento degli standard secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice fondiario: 0,2 mq SLP/mq per le attrezzature afferenti al verde per lo sport
- Indice fondiario: 0,6 mq SLP/mq per le restanti attrezzature di servizio nelle aree a servizi esistenti e già urbanizzate, mentre si applica l'indice territoriale di 0,5 mq/mq per le oggetto di interventi di nuova edificazione
- Altezza max: piani 2;
- Rapporto di copertura: 50%.
- Per i servizi privati o pubblici destinati ad attrezzature assistenziali, sociali ed educative, per il recupero e il reinserimento sociale di persone emarginate, viene previsto l'indice territoriale di 0,8 mq/mq.

### **Modalità di attuazione**

L'intervento sulle aree destinate a servizio pubblico è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

La procedura di acquisizione consiste nell'esproprio o secondo le procedure di legge.

La procedura di approvazione e attuazione degli interventi avviene mediante delibera comunale in caso di opera pubblica di interesse comunale ed eseguito su iniziativa dell'Amministrazione Comunale. Negli altri casi l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto delle procedure delle leggi vigenti.

E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.

Con riferimento alle attività private ammesse all'art. 4 punto 10, la convenzione dovrà riguardare anche collaborazioni nel campo della ricerca o della didattica.

E' ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati.

La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione a servizio privato dell'area.

Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dagli artt. 9, 44, 45 e 46 della L.R. n.12/2005.

## **ART. 22 - Norme di tutela ambientale**

Le norme del presente articolo, fatte salve le eventuali puntuali disposizioni riferite ad ambiti specifici, si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:

### **Modifiche dell'assetto del suolo**

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massiciata.

### **Margine della configurazione urbana**

Tutti gli interventi, così come disciplinati dalle presenti norme: ristrutturazione edilizia (art.5, punto 1.5); ampliamento (art.5, punto 2.2); soprizzo (art.5, punto 2.1); gli interventi di sostituzione (art.5 punto 3.1) e di nuova edificazione (art.5, punto 4) ricadenti su aree urbanizzate e/o da urbanizzare confinanti con aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, devono prevedere la piantumazione di alberature ad alto fusto tali da costituire bordo di demarcazione tra la configurazione urbana e l'area agricola. Il tipo di alberatura deve essere preferibilmente di tipo autoctono.

### **Recinzioni**

Le recinzioni, nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza

non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, avente fondazioni interrata.

E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

### **Tutela delle alberature e del verde in genere**

Nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, negli Ambiti di antica formazione e negli Ambiti a ville con parco, in tutti i progetti edilizi le alberature d'alto fusto esistenti sull'area di pertinenza della costruzione devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e, se pregiate, documentate fotograficamente.

I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

In tutti gli Ambiti normativi all'atto della nuova edificazione dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq. di superficie non edificata, oltre ad essenze arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie non edificata.

La disposizione si applica qualora non siano preesistenti alberi ed essenze arbustive in misura tale da soddisfare la quota prevista, la cui effettiva preesistenza dovrà comunque essere dimostrata.

### **Corsi d'acqua**

Tutti i nuovi interventi edilizi sulle sponde, sull'argine e sull'alveo dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11.12.1933 n.1775 sono sottoposti alle procedure della L.431/1985 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.

### **Riduzione della impermeabilizzazione**

I nuovi spazi pubblici e le aree di pertinenza per interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque. Le aree libere di pertinenza di interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale e le aree libere di pertinenza ad edifici a destinazione residenziale interessate da manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, con deroga per la realizzazione di box sotterranei e per quegli edifici le cui caratteristiche storiche ed architettoniche esigano il mantenimento od il ripristino delle originarie pavimentazioni non permeabili, devono essere permeabili per il 30% della loro estensione.

Tuttavia per motivi di sicurezza quali le esigenze statiche in relazione a carichi stradali particolarmente gravosi e in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni, in relazione ad esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da sversamenti di sostanze inquinanti, è possibile procedere alla messa in opera di coperture del suolo impermeabili.

**Bonifica ambientale – Ambiti di recupero ambientale**

Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti (DL 22/97 e DGR n. 17252/96).

A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di permesso di costruire una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, delle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del P.d.R..

Le opere di bonifica ambientale costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

Nelle aree individuate dal piano cave è ammesso il deposito temporaneo di materiale di recupero da demolizione o proveniente da lavorazioni edilizie e la sua trasformazione, mediante frantumazione, in materiale arido idoneo per i medesimi usi del materiale di cava.

## **TITOLO IV° - PROPOSTE MIGLIORATIVE DEI CITTADINI**

### **ART. 23 - Obiettivi da perseguire**

Nella attuazione del piano ogni cittadino deve attenersi ai suoi contenuti. Qualora un cittadino si faccia parte attiva nell'attivazione degli obiettivi del piano precisati, per ogni Ambito normativo (art. 2), può avanzare proposte che meglio si adattino alle proprie esigenze e consentano di conseguire un apprezzabile beneficio per il Comune.

Le proposte possono discostarsi dalle previsioni del PdR entro i limiti fissati nei successivi articoli.

In tal caso l'eventuale accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale non costituisce Variante al PdR.

I benefici consistono in:

1. prioritari
  1. realizzabilità di opere pubbliche
  2. miglioramento dello spazio pubblico
  3. estensione e integrazione delle aree per servizi
  4. realizzazione di parcheggi di uso pubblico
  5. miglioramento della circolazione e del sistema di trasporto
  6. realizzazione di servizi di uso pubblico.
2. secondari
  1. miglioramento della ricettività
  2. miglioramento della qualità degli spazi privati non edificati
  3. recupero o valorizzazione di edifici di valore storico e storico ambientale
  4. recupero della qualità ambientale
  5. agevolazione delle procedure di realizzazione del piano.

In particolare le proposte devono perseguire, in ogni Ambito normativo, gli obiettivi precisati all'art. 2.

Potranno essere avanzate proposte esclusivamente per gli obiettivi prioritari indicati sopra al punto 1., mentre gli obiettivi secondari dovranno sempre integrarsi con almeno un obiettivo prioritario.

I limiti sono individuati per ogni Ambito normativo e sono precisati ai successivi articoli.

I benefici specifici da raggiungere nei diversi Ambiti normativi possono essere ulteriormente definiti con successive Deliberazioni del Consiglio Comunale, in conformità a tutte le disposizioni dettate dalla L.R. n.12/2005.

### **ART. 24 - Ambiti di antica formazione**

Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini sono definite di seguito.

L'Amministrazione incentiva, con sgravi economici relativi a tassazioni di competenza comunale (decisi con separati provvedimenti), coloro che segnalano durante l'esecuzione dei lavori, qualità degli edifici precedentemente non rilevate, che concorrono a una migliore conoscenza dei valori storico-architettonici della città e/o ne garantiscano la fruizione pubblica secondo modalità e tempi concordati con l'Amministrazione Comunale.

### **Modificazioni delle aree**

Le proposte non possono contraddire le indicazioni riferite all'assetto delle varie parti degli ambiti urbanizzati.

Nelle aree interne agli isolati, se liberate dai bassi fabbricati e fabbriche, possono essere realizzati parcheggi a raso e in sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali. La SLP demolita all'interno degli isolati può essere trasferita negli Ambiti di trasformazione in quantità non superiore al 10% della capacità massima ammessa nell'ambito.

### **Modificazioni alle destinazioni d'uso**

Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

### **Modalità attuative**

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, studio unitario per interventi di utilizzo di SLP demolita in Ambiti di trasformazione.

## **ART. 25 - Ambiti da riqualificare e ambiti da consolidare**

Le condizioni specifiche di accettabilità delle proposte dei cittadini sono definite di seguito.

### **Modificazioni degli edifici esistenti**

Per gli edifici del Gruppo 3 è consentito aumentare lo spessore del corpo di fabbrica ai fini del miglioramento delle condizioni abitative fino ad un massimo complessivo di m.12,00. Tale ampliamento può essere effettuato solo in spazio privato ferme restando le prescrizioni relative alle restanti parti dell'edificio e nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa in cui ricade l'edificio. Tali ampliamenti non possono eccedere il 20% della SLP dell'edificio e superare i 40 mq di SLP.

E' consentito il rialzamento, con un massimo di m. 1,50, dell'ultimo piano degli edifici per l'utilizzo del piano sottotetto, nel rispetto delle vigenti normative regionali di settore, a condizione che:

- sia dimostrato il miglioramento statico
- siano conservate la qualità architettonica e l'immagine complessiva dell'edificio.

Negli Ambiti consolidati a ville e casette isolate al fine di riqualificare l'immagine lo spazio pubblico e/o di ricucire le cortine edilizie esistenti, sono consentiti, per gli edifici uni e bifamiliari a un piano fuori terra esistenti alla data di adozione del presente Piano, interventi di sopralzo (art.5, punto 2.1) con il mantenimento delle distanze da confine e tra fabbricati preesistenti, anche se inferiori a quelle dell'Ambito normativo di appartenenza.

Sono consentiti, per gli edifici uni e bifamiliari e a cortina del Gruppo 3 e 5, interventi di ampliamento una tantum del 20% della SLP esistente.

### **Modificazioni delle aree**

I cittadini possono proporre piani di recupero o Programmi Integrati d'Intervento estesi a porzioni di aree, con studio esteso all'intorno, anche modificando l'assetto urbano e con indicazione dei legami con le parti adiacenti. In questo caso

anche gli edifici esistenti del Gruppo 3 possono essere sostituiti a fronte di un disegno di riqualificazione degli spazi pubblici, a una pluralità di funzioni, a una valorizzazione degli edifici storici e nel rispetto dei parametri dell'area normativa.

La capacità insediativa della proposta deve tener conto della SLP esistente e degli incrementi consentiti singolarmente sui singoli edifici e/o delle aree residenziali.

In presenza di altezze esistenti superiori a 2 piani fuori terra, possono essere avanzate proposte fino ad un massimo di 3 piani fuori terra relative a parti dell'edificato in progetto, valutato in relazione al contesto in cui si inserisce l'intervento.

#### **Modificazioni alle destinazioni d'uso**

Sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica e la riqualificazione delle funzioni residenziali.

#### **Modalità attuative**

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale, nel caso di interventi su singoli edifici, Piano di recupero per interventi di riqualificazione delle aree.

#### **ART. 26 - Ambiti per le attività economiche**

Qualora le attività esistenti insediate negli Ambiti previsti dall'art. 14 vengano rilocalizzate in altro ambito del territorio comunale, l'Amministrazione può prendere in considerazione proposte di uno o più piani attuativi di iniziativa privata per la riorganizzazione degli ambiti stessi con possibile previsione di destinazioni d'uso in variante, a norma della legislazione urbanistica vigente, anche ricorrendo allo strumento di cui all'art. 87 L.R. 12/2005 (P.I.I.).

Qualora la proposta riguardi soltanto una parte dell'ambito, deve comunque essere prodotto uno studio unitario esteso all'intera superficie.

Nella valutazione delle proposte, l'Amministrazione comunale può fare riferimento, come limite massimo, ai parametri urbanistico-edilizi degli Ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a piani attuativi (art. 15).

#### **ART. 27 - Perequazione negli ambiti destinati a servizi**

I proprietari delle aree destinate a servizi ed attrezzature dal Piano dei Servizi e dal P.d.R., possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area al Comune utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,2 mq SLP per ogni mq. di superficie vincolata; la volumetria edilizia sarà localizzata come stabilito dai commi successivi.

Qualora sull'area insistano edifici da demolire, in aggiunta alla edificabilità sopra indicata sarà possibile utilizzare 1/3 della SLP di tali edifici.

La capacità edificatoria può essere realizzata:

1. in loco su porzione dell'area stessa (area di concentrazione dell'edificato da individuare di concerto con il Comune).
2. mediante trasferimento in Ambiti edificatori (aree residenziali o per altre destinazioni), rispettando i parametri

previsti per gli Ambiti dalle presenti norme e purché siano garantite le quote di servizi previste, oppure in altre destinate a servizi.

La capacità edificatoria deve essere trasferita quando:

1. l'area di concentrazione dell'edificato costituisce inevitabilmente, anche per valutazioni sopraggiunte da parte del Comune, pregiudizio alla accessibilità pubblica delle aree a parco e verde attrezzato;
2. quando le aree sono sottoposte a vincoli ambientali e paesistici;
3. quando le aree ricadono nelle fasce di rispetto stradali, ferroviarie e cimiteriali;
4. quando le aree ricadono in ambiti definiti non edificabili in base ai contenuti della componente geologica, idrogeologica, sismica del PGT.

La cessione gratuita delle aree, destinate sia a parco e verde attrezzato che ad altri servizi di interesse collettivo, può essere soddisfatta, in tutto o in parte, anche con la cessione di altre aree in altra zona, aventi la medesima destinazione, qualora il Comune ne riconosca il maggiore pubblico interesse in ragione delle seguenti circostanze:

- assenza di interesse immediato alla cessione di area in quella zona;
- contiguità o prossimità a proprietà comunali delle altre aree da cedere;
- maggiore o particolare rilevanza ambientale/paesaggistica delle altre aree da cedere;
- soddisfacimento, attraverso le altre aree, di fabbisogni per la realizzazione di attrezzature e servizi già programmati o da attuare contemporaneamente agli interventi edilizi.

La superficie dell'area di concentrazione dell'edificato, in presenza di edifici esistenti e da demolire per i quali è possibile utilizzare 1/3 della SLP, potrà essere aumentata in ampliamento della superficie prevista fino ad un massimo del 20%, sia nel caso di edificazione in loco, sia nel caso di trasferimento della capacità edificatoria.

Quando la capacità edificatoria è realizzabile in loco, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi non può essere inferiore al 75% dell'area complessiva.

L'intervento di edificazione è soggetto a permesso di costruire convenzionato fino ad una superficie edificabile di mq. 5.000, a Piano attuativo convenzionato per le superfici maggiori.

La convenzione deve prevedere le aree da cedere ed indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzare.

L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità ed essere resa funzionalmente collegata alle reti urbanizzative comunali esistenti o di previsione.

L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili, al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio.

Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo fra le rispettive proprietà, le aree come sopra accorpate costituiranno una unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie potranno fondersi ed organizzarsi funzionalmente.

La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica che deve tenere conto dei contenuti in tal senso della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione individuate in loco si applicano i seguenti parametri:

- numero massimo dei piani: n. 3
- distanza dai confini: mI. 5
- distanza dai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.:
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mI. 5 dal confine, se su lotti contermini
  - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mI. 5 se sul medesimo lotto
- distanza fra nuovi fabbricati: ml. 10
- rapporto di copertura: 40%

Quando la capacità edificatoria è trasferita, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100% dell'area.

Per la quantificazione della superficie in relazione alla definizione del procedimento abilitativo edilizio (permesso di costruire o Piano attuativo), l'estensione dell'area è definita dalla Giunta Comunale in sede di accoglimento della proposta del soggetto interessato, sulla scorta della perimetrazione di un Ambito di intervento individuato con riferimento alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà

La destinazione d'uso della SLP generata è residenziale o per servizi alle persone.

I diritti edificatori generati ai sensi delle precedenti disposizioni sono sempre liberamente commerciabili.

Le aree di concentrazione dell'edificato, una volta attuate in loco, perdono la loro classificazione originaria di aree per servizi individuata dal P.d.R. e dal Piano dei Servizi e sono classificate, in base al D.M. 1444/68, di categoria B.

## TITOLO V° - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### ART. 28 - Fasce di rispetto e vincoli

Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli.

Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono i parametri urbanistici ed edilizi degli Ambiti normativi in cui ricadono.

Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.

Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è consentito, per la sola superficie dell'edificio interessato dall'ampliamento, un incremento della medesima SLP nella percentuale massima del 10%.

La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano possono subire parziali modifiche di tracciato a seguito della realizzazione della infrastruttura, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da rilevare in sede di progetto.

### ART. 29 - Stazioni di servizio e rifornimento carburante - autolavaggi

Ricadono nelle prescrizioni del presente articolo le attrezzature ed impianti per la distribuzione del carburante e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli.

Tali attrezzature sono consentite nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto ed in tutti gli ambiti normativi, con esclusione dell'Ambito di antica formazione, dell'Ambito con funzione di salvaguardia paesistica e di ripristino ambientale e dell'Ambito compreso nel PLIS.

Negli Ambiti a servizi limitatamente ad una superficie massima di mq. 500, purché in fregio a sedi stradali.

Sono fatti salvi i disposti della D.G.R. n. VI/1309 del 29 settembre 1999, della D.G.R. n. VI/48714 del 29 febbraio 2000 e relativo allegato A.

#### Modificazione delle aree

- Superficie minima dell'area: mq 500
- Rapporto di copertura (RC)%: 10% della SF escluse le pensiline. L'estensione delle pensiline non deve comunque superare un R.C. del 30%.
- Verde: 10 mq ogni 100 mq di SF
- Distanza dal ciglio stradale o dal limite esterno del marciapiede: non inferiore a 5,5 m.

Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli sono esclusi dalla verifica del rapporto di copertura e devono rispettare le

distanze dai confini non inferiore a m. 3.

I distributori di GPL e di gas metano sono ammessi esclusivamente nell'Ambito per attività produttive esistenti e nelle aree destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto e comunque nell'osservanza delle prescrizioni del DPR 12/1/71 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del presente piano e che si trovino in contrasto con il medesimo sono consentiti gli interventi di manutenzione tesi a garantire la sicurezza degli impianti, fatti salvi comunque tutti gli adeguamenti delle strutture alle norme vigenti.

#### **Modalità attuative**

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato nelle aree per la viabilità, per i servizi e nelle fasce di rispetto stradale.

E' richiesto il permesso di costruire negli altri casi.

#### **ART. 30 - Norme e criteri per gli insediamenti commerciali**

Negli Ambiti normativi in cui le destinazioni d'uso commerciali sono ammesse, si possono insediare, ove consentito, nuove attività commerciali, in relazione ai seguenti punti:

1. a) Settore merceologico

Destinato, nella base dei codici di attività ISTAT, con riferimento all'attività prevalente.

I settori sono definiti, in base all'attrazione di clientela su unità di superficie e di tempo (rotazione) a basso impatto e ad alto impatto.

1. Alimentare

Si definiscono attività alimentari le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia. Le attività alimentari sono attività ad alto impatto.

1. Alimentari despecializzati

2. Alimentari tradizionali

2. Non alimentare a basso impatto;

Si definiscono attività commerciali non alimentari a basso impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:

1. Auto, moto

2. Tessili

3. Mobili, illuminazione, articoli in legno e Plastica, articoli diversi per uso domestico

4. Elettrodomestici, TV, dischi, nastri, strumenti musicali, macchine per cucine e maglieria

5. Ferramenta-colori

6. Attrezzature ufficio

7. Cine-foto-ottica

8. Orologeria, gioielli

9. Casalinghi

10. Oggetti d'arte, di culto e di decorazione

11. Animali vivi da affezione

12. Libreria

3. Non alimentare ad alto impatto.

Si definiscono attività commerciali non alimentari ad alto impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:

1. Medicali, profumeria

2. Abbigliamento Calzature

3. Giornali, cartoleria

4. Giocattoli

5. Articoli sportivi, da regalo

6. Videogiochi

7. Videonoleggi

2. Dimensione della struttura commerciale (mq. di superficie di vendita)

1. piccola: tra 0 e 150 mq. di superficie di vendita

2. media: tra 151 e 1.500 mq. di superficie di vendita

3. grande: sopra i 1.500 mq. di superficie di vendita

3. Ambiti normativi

Il quadro sinottico (quadro A) delle nuove attività commerciali classifica le tipologie in relazione alle strutture di vendita nei diversi Ambiti normativi.

La loro ammissibilità è determinata esclusivamente alle condizioni esplicitate nelle norme degli Ambiti normativi.

Nei diversi Ambiti normativi, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di dimensione superiore in mq. di superficie di vendita, sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore in mq. di superficie di vendita, facendo riferimento allo stesso settore merceologico.

Il quadro B individua, per le diverse tipologie commerciali, lo standard a parcheggio che obbligatoriamente deve essere a tale uso destinato in caso di attivazione delle diverse tipologie di vendita.

4. Qualità edilizia

Le indicazioni che seguono hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia.

1. Ambiti di antica formazione:

Gli interventi non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio esistente.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da non alterare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti,

cromatismi eccessivi o estranei al contesto, ecc).

Gli esercizi commerciali devono contribuire alla valorizzazione dei percorsi storici e i luoghi a ciò tradizionalmente vocati con particolare attenzione alla sistemazione dei percorsi e dell'accessibilità.

2. Ambiti da riqualificare, da consolidare, per le attività esistenti, per le attività di nuovo impianto:

Per gli insediamenti commerciali destinati alla media e grande distribuzione si deve prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento. A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno con specifico riferimento ai seguenti parametri:

- altezza
- materiali costruttivi
- sistemazione delle aree scoperte
- accessibilità
- segnaletica e cartellonistica
- mitigazione ambientale

In particolare deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

5. Attuazione degli interventi

Al fine di unificare le procedure abilitative urbanistico-edilizie con quelle commerciali, si forniscono le seguenti indicazioni, che hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia:

1. Esercizi di vicinato: comunicazione ex art.7 D.Lgs 114/98

Qualora l'apertura di un esercizio di vicinato, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs. 114, andrà allegata la relazione tecnica asseverata allegata alla D.I.A. stessa.

2. Medie strutture di vendita: autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. 114/98

Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione comunale andrà allegata la relazione tecnica asseverata allegata alla D.I.A. stessa.

Qualora invece sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. 114/98, andrà presentata istanza di permesso di costruire, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione.

In tal caso:

1. il rilascio del permesso di costruire dovrà avvenire nei termini previsti per l'emanazione dell'autorizzazione commerciale, ma non potranno essere previste forme di silenzio assenso per gli aspetti connessi alla procedura edilizia, bensì scatteranno i termini per il commissariamento di

cui all'art.4, Legge 493/93, come modificato dall'art.2, comma 60, Legge 662/96;

2. l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire potranno essere contenuti in un unico atto, ma in tal caso il provvedimento conterrà l'indicazione degli oneri concessori da corrispondere al Comune e andrà assoggettato alle medesime misure di pubblicità previste per il permesso di costruire (pubblicazione all'Albo Pretorio e notifica all'interessato);
3. l'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti anche di permesso di costruire, andrà sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il provvedimento edilizio: in caso la struttura comunale che si occupa di commercio e quella che si occupa di edilizia siano distinte, l'atto andrà sottoscritto congiuntamente dai responsabili delle due strutture, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interni all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, la relativa autorizzazione potrà essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, rispettando comunque le specifiche procedure di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente.

In particolare il parere ambientale, distinto da quello urbanistico, è espresso dalla Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. n.12/2005.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica andrà successivamente inviato, unitamente al parere della commissione comunale, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento di cui all'art. 1 , comma 5 della Legge 431/85.

3. Grandi strutture di vendita: conferenze dei Servizi ex art.9 del D.L.gs 114/98

La verifica della conformità urbanistica dell'intervento è preliminarmente svolta dagli uffici comunali: a detto accertamento tecnico si attesterà la conferenza dei Servizi ex art.9 del D.L.gs.114/98, che dovrà comunque valutare anche le applicazioni urbanistico edilizie dell'intervento proposto.

L'esito negativo della conferenza preclude anche gli effetti concessori.

In sede di procedimento unificato, alla conferenza dei Servizi andrà presentato il progetto esecutivo dell'intervento proposto e al verbale della conferenza stessa, che avrà effetti di permesso di costruire, andrà allegata la quantificazione dei contributi di costruzione di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n.12/2005 (effettuata dagli uffici comunali competenti).

Tale verbale sarà assoggettato alle medesime forme di pubblicità previste per il permesso di costruire (pubblicazione all'Albo Pretorio e notifica all'interessato).

Per gli immobili sottoposti a vincoli (paesaggistico, storico-artistico, archeologico, idrogeologico) il verbale della conferenza dei servizi produrrà effetti di autorizzazione solo se alla conferenza stessa parteciperanno, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti delle Autorità competenti alla tutela del vincolo (il Comune per il vincolo paesistico, la Sovrintendenza per quello storico, artistico e archeologico, l'Autorità Forestale per quello idrogeologico).

**Comune di CERETE**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Piano delle Regole – variante 2010**  
**Norme Tecniche v8 – adottate -**

Nel caso di vincolo paesistico il verbale della conferenza dei Servizi, avente efficacia di autorizzazione paesistica, dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza ai fini del controllo di cui all'art. 1 , comma 5 Legge 431/85, qualora la Soprintendenza stessa non sia intervenuta direttamente alla conferenza dei servizi.

**Quadro A - Quadro sinottico di ammissibilità per le nuove attività commerciali**

TIPOLOGIA MERCEOLOGICA

Dimensione struttura	Alimentare	Non alimentare ad alto impatto	Non alimentare a basso impatto
Piccola:	amb. di antica formaz.	amb. di antica formaz.	amb. di antica formaz.
tra 0 e 150 mq.	amb. da riqualificare	amb. da riqualificare	amb. da riqualificare
	ab. da consolidare	amb. da consolidare	amb. da consolidare
	amb. per attività esistenti	amb. per attività esistenti	amb. per attività esistenti
	amb. per atto nuovo imp.	amb. per att. nuovo imp.	amb. per att.nuovo imp.
Media:	amb. da riqualificare	amb. da riqualificare	amb. da riqualificare
tra 151 e 1.500 mq.	amb. per attività esistenti	amb. per attività esistenti	amb. per attività esistenti
	amb. per atto nuovo imp.	amb. per att.nuovo imp.	amb. per att.nuovo imp.
Grande:	amb. per atto nuovo imp.	amb. per att.nuovo imp.	amb. per att.nuovo imp.
oltre 1.500 mq.			

Negli Ambiti di antica formazione non sono ammesse nuove attività commerciali negli edifici del Gruppo 1 e 2

**Quadro B - Parcheggi standard per tipologie commerciali**

Tipologia commerciale	Superficie da destinare a parcheggio standard mq/mq di Sup. di vendita	
A - Supermercati di piccole dimensioni: superficie di vendita (SV) < 1.500 mq	mq	1,5
B - Supermercati compresi tra 1.500 e 2.500 mq di SV	mq	2
C1 - Ipermercati, SV compresa tra 2.500 e 5.000 mq	mq	2,5
C2 - Ipermercati, con superficie compresa tra 5.000 e 10.000 mq	mq	3
C3 - Ipermercati, con superficie superiore a 10.000 mq	mq	3,5
D1 - Esercizi non alimentari di piccole (150 - 1.500 mq) dimensioni (alto impatto)	mq	1
D2 - Esercizi non alimentari di grandi (1.500 -2.500 mq) dimensioni (alto impatto)	mq	1,5
D3 - Esercizi non alimentari di grandi (> 2.500 mq) dimensioni (alto impatto)	mq	2
D4 - Esercizi non alimentari di medie (150-1.500 mq.) dimensioni (basso impatto)	mq	1

**Comune di CERETE**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Piano delle Regole – variante 2010**  
**Norme Tecniche v8 – adottate -**

D5 - Esercizi non alimentari di grandi (>1.500 mq.) dimensioni (basso impatto)	mq	1,5
E - Galleria di centro commerciale (2)	mq	1

Al di sotto dei 150 mq di superficie di vendita, si applicano i parametri di parcheggio di pertinenza per ogni mq di SV, e tale indice si considera monetizzabile, così specificati:

- 0,8 mq. di parcheggio per le zone di categoria A e B del D.M. 2/4/68 n. 1.444
- 1 mq. di parcheggio per le zone di categoria C del D.M. 2/4/68 n. 1.444.

Con tale definizione si intende fare riferimento alle piccole strutture del commercio al dettaglio, alle strutture paracommerciali ed extra commerciali che completano l'offerta di un centro commerciale integrato (ristorazione, sportelli bancari, artigianato di servizio, piccoli negozi, ecc.)

### **ART. 31 - Disciplina delle destinazioni d'uso**

Per la determinazione delle attività ammissibili nelle aree ed immobili, le destinazioni d'uso principali ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n.12/2005 sono quelle di cui al punto 8 del precedente Art. 3, come definite dal precedente Art. 4 e di seguito riportate:

1. **Residenza:**  
spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, di pertinenza.
2. **Edilizia residenziale pubblica**  
Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.
3. **Attività turistico ricettive:**
  1. alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);  
Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.
  2. campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti  
L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.
4. **Attività produttive:**
  - A1 - attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio.
  - A2 - depositi al coperto o all'aperto.
  - A3 - deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione.
  - Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi.
  - Attività di logistica e di autotrasporto.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 200 mq di SLP e in ogni caso non

superiore al 50% della SLP totale dell'intervento. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.

5. Attività commerciali:
- A) struttura di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di superficie di vendita
  - B) strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita;
  - C) struttura di grande dimensione oltre 1.500 mq di superficie di vendita;
  - D) attività artigianali di servizio;
  - E) attività per il commercio all'ingrosso
  - F) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.
6. Attività terziarie:
- uffici pubblici e privati non a carattere direzionale:
    - studi professionali;
    - agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc;
    - attività per lo spettacolo, il libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto;
    - attività associative e culturali.
  - attività direzionali pubbliche e private:
    - sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione.

7. Attività espositive, congressuali e fieristiche:
- attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.
- Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici.
8. Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n.1444, Art. 9 L.R. 12/05, Piano dei Servizi):
- istruzione;
  - servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso:
    - servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri;
  - verde pubblico per parco, gioco e sport;
  - parcheggi.

Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS)

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SLP).

9. Centri di ricerca, Sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, Istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione.

Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali.

Sono altresì ammesse residenze del custode.

Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

10. Attività agricole:

attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 12/05.

11. Verde privato:

inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti..

12. Attività di servizio alle imprese:

- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ... );
- attività congressuali, associative, espositive;
- attività artigianali di servizio.

13. Attività di servizio alle persone:

- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A , attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ... );
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il libero.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 250 mq di SLP).

Si definisce uso complementare, accessorio o compatibile alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessaria per renderne possibile lo svolgimento.

Detto uso complementare è dipendente 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).

Per quanto sopra, e ai medesimi fini di cui al comma precedente, sono usi accessori e complementari alle destinazioni

principali, in via generale e salvo diversa prescrizione nella normativa specifica di Ambito normativo, i seguenti:

1. Nelle aree destinate in via principale agli usi residenziali sono ammessi come usi accessori:  
tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività economiche (quali negozi, studi professionali, banche, botteghe artigianali di servizio con relativi magazzini e depositi, bar, ristoranti, ecc.), a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta (dal punto di vista igienico/sanitario, delle emissioni acustiche, atmosferiche, della presenza di traffico e flussi di utenza, ecc.).

Ai fini del riconoscimento di detta compatibilità:

- le attività commerciali e bancarie devono essere preferibilmente ubicate al piano terreno degli edifici;
- le attività artigianali devono disporre di accesso separato ed autonomo ai relativi magazzini e depositi preferibilmente dal cortile interno.

La modifica d'uso di immobili esistenti da residenza a taluna di tali attività economiche, qualora connessa ad opere edilizie, può essere subordinata, oltre che al reperimento della dotazione di servizi integrativa, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico atto d'obbligo, delle misure e cautele necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale.

Sono tassativamente esclusi dalle aree residenziali:

- le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza (in particolare le attività insalubri di prima classe);
  - i macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie comprese;
  - l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'ambito dei giardini o di pertinenza degli edifici), ove non diversamente disposto;
  - i depositi di materiali a cielo aperto.
2. Nelle aree destinate in via principale agli usi per attività economiche è ammessa come uso complementare la residenza di servizio.
  3. Nelle aree destinate in via principale agli usi agricoli sono ammessi come usi complementari:
    - la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto nonché dei salariati agricoli;
    - le attività dirette alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purché ubicate nel Comune di Cerete, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale;
    - le attività dirette alla cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purché ubicati nel Comune di Cerete, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, e comunque entro i limiti della definizione di spaccio aziendale di cui ai successivi commi. Non è ammessa l'attività di vendita di prodotti agricoli e zootecnici provenienti da aziende agricole collocate all'esterno del territorio comunale di Cerete;
    - le attività di agriturismo, purché non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, esclusivamente quando inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio.

Il P.d.R. definisce, per ogni normativa, la o le destinazioni principali ammesse. Gli usi vietati sono specificati nel presente articolo.

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

Sono conseguentemente ammissibili, negli Ambiti normativi, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla destinazione principale, come definita ai commi precedenti, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi, non vietati, accessori e complementari alla destinazione principale.

Gli usi e le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative di Legge e di regolamento, nonché ai sensi del Piano dei Servizi, costituiscano attività di servizio pubbliche, di interesse pubblico o generale, sono ammessi in tutte le normative, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Si osservano, in ogni caso, le prescrizioni specifiche stabilite dai commi successivi.

Ai fini della determinazione, in conformità ai vigenti parametri di legge, delle dotazioni di per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, si applicano i seguenti criteri generali:

- per gli usi complementari:  
la dotazione di servizi è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatto salvo l'uso commerciale, per il quale è comunque dovuta la dotazione di servizi e attrezzature prevista per legge;
- per gli usi accessori:  
la dotazione di 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 commi.

Si applicano, inoltre, le precisazioni contenute nei commi seguenti.

La destinazione principale a residenza comprende unitariamente sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare, relativamente alle quali la determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo i parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.

Per gli usi che sono accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi, ugualmente in base alla normativa vigente, in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene.

La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:

- Attività economiche secondarie di industria ed artigianato:  
tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali;
- Attività economiche terziarie:  
tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi (attività direzionali, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative);
- Attività economiche commerciali:  
tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.

Per ciascuna di tali categorie, le dotazioni dovute di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente.

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, e in conformità ai principi generali di cui al comma 1, si precisa che, in caso di presenza, nell'ambito di immobile adibito in via principale ad una delle categorie di attività economiche individuate, di usi appartenenti ad una diversa categoria, ivi dislocate quale elemento complementare ed integrativo dell'attività principale, la totalità delle superfici è conteggiata secondo i parametri di standard dettati per la categoria principale di attività economica.

In particolare:

- costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo, ecc., connessi all'esercizio dell'attività;
- costituiscono usi complementari all'attività economica terziaria quelli per attività di carattere produttivo, commerciale, residenziale ecc.;
- costituiscono usi complementari all'attività economica commerciale quelli per attività di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo, ecc ..

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si osservano, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- La residenza costituisce uso complementare alle destinazioni principali ad attività economiche, solo in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, entro la misura massima di 1 mq. di SLP ogni 5 mq. di SLP destinata all'attività economica, e comunque entro il limite massimo di 300 mq. di SLP per ogni unità adibita ad attività economica.

Al fine di assicurare l'osservanza del predetto limite funzionale della residenza di custodia o del titolare, nonché la sua conoscibilità da parte dei terzi, sono inoltre previste le seguenti condizioni:

- la superficie adibita a residenza deve essere integrata nel medesimo edificio dell'unità produttiva di cui trattasi;
- il titolo edilizio abilitativo relativo alla realizzazione della residenza di servizio deve recare, a pena di inefficacia, l'obbligo di inserire la limitazione dell'uso delle superfici residenziali, come sopra indicato, negli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari.
- E' condizione per la formazione dell'abitabilità delle superfici adibite a residenza di servizio il deposito di documentazione catastale recante la limitazione predetta.
- Nelle zone destinate ad attività economiche, non è ammessa l'utilizzazione di parti di od immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale.

L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie, ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale".

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima od immobile; costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita all'art. 4, lett. d), D. Lgs. 114/98.

Relativamente a detti spacci, la dotazione di servizi è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari.

L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a principale e, conseguentemente, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante; ove ammissibile, tale modifica determina l'obbligo di integrare la dotazione di servizi, in conformità alle disposizioni dei successivi commi.

- Le attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. sono ammissibili quali usi complementari all'attività produttiva, unicamente se connesse all'esercizio dell'attività principale: conseguentemente, l'utilizzo di parti dell'immobile produttivo per attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. non connesse all'attività produttiva, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante, con conseguente obbligo di integrare la dotazione di servizi.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 52, 53, 54 della L.R. n.12/2005, restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, che determini una modificazione della dotazione di servizi dovuta.

Si precisa in merito che è modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:

- che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;
- che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al precedente comma;
- che introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste, di un uso da complementare ad autonomo.

Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali complementari ad attività economiche secondarie di industria - artigianato, ad attività terziarie, ad attività agricole, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.G.T. e di P.d.R. ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi titoli abilitativi previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro preordinazione alla modifica dell'uso;

conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire oppure a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazioni d'uso d'immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari, o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta.

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

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione, nel rispetto di quanto dettato dall'art. 51 della L.R. n.12/2005.

L'integrazione della dotazione può effettuarsi:

- 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 di che trattasi, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività.

Con le medesime modalità, si provvede all'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntive per quanto concerne i mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie. In tal caso, l'osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione delle dotazioni è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

La dotazione di servizi mancante può essere reperita:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente;
- tramite monetizzazione, se ritenuto ammissibile ed accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per dette aree.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti commi in materia di mutamenti d'uso, dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 53 della L.R. n.12/2005.

### **ART. 32 - Titoli abilitativi per l'attività edilizia**

In base al Titolo II°, Capi I°, II° e III° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - nonché dagli artt. 27, 33 e 41 della L.R. n.12/2005, l'attività edilizia è così regolata:

Non sono soggetti a titolo abilitativo, ma a semplice comunicazione al Comune almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori le seguenti opere:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe esterne o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in

aree esterne al centro edificato;

- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee di cantiere.

Le suddette opere devono comunque essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nonchè conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della sicurezza del cantiere e della sicurezza degli impianti.

La realizzazione di detti interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto legislativo n.42/2004.

Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività, qualora non espressamente escluso dalle presenti norme per specifici interventi nelle singole normative e con esclusione degli interventi edificatori nelle aree agricole ai sensi degli artt. 59 e 60 della L.R. n.12/2005, le seguenti opere:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di risanamento conservativo e restauro;
- interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche previa demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente, che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici nonchè mutamenti delle destinazioni d'uso;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi o comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- varianti a concessioni edilizie/permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia/ permesso di costruire.

Sono realizzabili mediante Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 33 della L.R. n.12/2005, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, fatta salva la possibilità di avvalersi per i medesimi interventi della Denuncia di Inizio Attività in base a quanto disposto dall'art. 41 della predetta L.R..

Tutti gli interventi devono comunque essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

La realizzazione di interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto legislativo n. 42/2004.

Per tutto quanto non citato nel presente articolo valgono le disposizioni del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, nonchè le

ulteriori disposizioni contenute nella L.R. n.12/2005.

### **ART. 33 - Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva**

Le presenti disposizioni riguardano l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, con l'intento di salvaguardare gli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione a campi elettromagnetici prodotti da radiofrequenze e microonde in attuazione del decreto interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", in conformità alla legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 del 11 dicembre 2001 "Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi", fatte salve le norme e le leggi e quant'altro vigente relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In ogni caso gli impianti e le apparecchiature in questione devono essere impiegati garantendo il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente.

Il Comune di Cerete, così come stabilito dalla legge regionale 11/2001, individua come segue le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, attenendosi agli indirizzi formulati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. VII/7351 del 11.12.2001 e con la legge regionale 6 marzo 2002, n. 4.

#### **• Area 1**

Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

#### **• Area 2**

Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.

#### **• Aree di particolare tutela**

Si definiscono "Aree di particolare tutela" quelle aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà (pubblica o privata) di asili nido, scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie, altre strutture per l'istruzione, luoghi di cura e residenze per anziani, parchi gioco e aree attrezzate a verde pubblico, oratori, chiese, edifici sottoposti a vincolo monumentale, edifici sottoposti a interventi di restauro o risanamento conservativo.

Nelle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori

d'antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11.

E' fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora.

Gli impianti collocati nelle aree definite conformemente ai criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 del 11 dicembre 2001 devono comunque rispettare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.331/2003, l'articolo 4, comma 8, della legge regionale 11 maggio 2001, n.11, si applica seguendo la seguente formulazione:

"E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, e strutture similari, e relative pertinenze."

La prescrizione è da ritenersi soddisfatta quando gli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione siano installati in punti che non ricadano in pianta entro il perimetro degli edifici e strutture di cui al suddetto comma e delle loro pertinenze, come già chiarito nella Circolare regionale 9 ottobre 2011, n.58, della Direzione generale Qualità dell'Ambiente.

Per quanto concerne installazione degli impianti con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 300W, si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare considerazione:

- Degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art. 20 delle Norme di Attuazione del PTPR);
- Del Piano di sistema "infrastrutture a rete" (volume 7 del PTPR);
- Delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (art. 30 delle Norme di Attuazione del PTPR).

L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico-ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico-artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori.

Sotto il profilo esecutivo si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.

L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza di persone superiori alle quattro ore situati:

- entro 100 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- entro 250 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W'
- entro 500 metri nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

Sulle proprietà comunali possono essere autorizzate installazioni se ritenute conformi alle presenti disposizioni.

Tali autorizzazioni dovranno essere supportate da un atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la società richiedente, in cui vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, siano esse aree libere o edifici, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

Il medesimo obbligo viene esteso agli impianti insediati su aree di proprietà privata, onde scongiurare l'abbandono di manufatti una volta scadute le concessioni ministeriali e/o le convenzioni con i privati.

Ai sensi dell'Art. 4, comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n.11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al comune e all'ARPA, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione, articolato per zone di decentramento comunale ove istituite, che, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo, descriva lo sviluppo o la modificazione dei sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni.

Il comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuove iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi.

Nella fase di redazione dei piani di sviluppo da parte degli enti gestori deve essere fatto il possibile per evitare l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza (anche inferiore a 300W) all'interno dei siti sensibili così come definiti nel rispetto dell'Allegato A della D.G.R. n.7351 del 11/12/2001.

Con riferimento a quanto prescritto dal Protocollo d'Intesa tra ANCI e Ministero Comunicazioni per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di stazioni radio base che invita gli enti gestori "a tenere conto, nell'elaborazione del piano di sviluppo della rete, dell'eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile", per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni saranno privilegiate le aree e gli edifici di proprietà comunale sempre che le stesse rispettino le previsioni dei piani di sviluppo presentati dagli enti gestori e successivamente approvati con Delibera di Giunta Comunale e nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

Nel caso di impianti per le telecomunicazioni all'interno degli Ambiti di antica formazione, come individuati dal Piano delle Regole, non è consentita l'installazione di pali/tralicci mentre è consentita l'installazione di impianti sulla copertura di edifici con almeno 4 piani fuori terra.

Nel caso in cui l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza non preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, si recepisce integralmente quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004 in merito ai procedimenti autorizzatori per l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In caso di installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza, preveda la realizzazione di rilevanti

opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 su apposito modello, comunque nel rispetto di tutte le autorizzazioni previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004.

Per quanto concerne gli impianti temporanei per la telefonia mobile, si recepisce integralmente il seguente disposto dall'articolo 8 della L. R. 11 maggio -2001, n. 11 come modificato dall'art. 3, della L.R. 6 marzo 2002, n. 4.

1. Si definiscono impianti temporanei per la telefonia mobile le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base) destinati ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenza temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che, comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a centottanta giorni.

2. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 W, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera a). Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

3. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 W ma non superiore a 20 W, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, sono soggetti agli obblighi di comunicazione stabiliti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e non necessitano dell'autorizzazione di cui all'articolo 7. Il comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

4. Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione inviata ai sensi dei commi precedenti l'impianto potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area.

Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ciò comporti necessità di variante al Piano delle Regole

## **TITOLO VI° - SOSTENIBILITÀ, RISPARMIO ENERGETICO, SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA**

### **CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 34 - Applicazione dei criteri per la sostenibilità edilizia**

Tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni o sostituzioni edilizie, gli ampliamenti (oltre il 20% del volume esistente) e le ristrutturazioni per qualsiasi tipo di destinazione d'uso, privata o pubblica, dovranno ottemperare i successivi "criteri di sostenibilità".

Ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018 sono esonerati:

- gli immobili di cui alla parte 2 e all'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.L. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) nei casi in cui il rispetto dei successivi criteri implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici;
- i fabbricati isolati con una superficie totale inferiore a mq. 50, se a destinazione non residenziale.
- i fabbricati industriali, artigianali, commerciali, agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo.

Per tutto quanto di seguito non disciplinato o previsto, si richiama l'osservanza di tutte le disposizioni di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018.

#### **ART. 35 - Applicazione dei criteri incentivanti all'edilizia sostenibile**

Avranno accesso agli incentivi previsti dal successivo art. 60 gli interventi che a realizzazione avvenuta potranno dimostrare di avere ottenuto un organismo edilizio avente livelli di elevata sostenibilità, intendendo con ciò l'ottemperamento, oltre alle disposizioni di cui ai Capi II°, III° e IV°, di almeno i seguenti ulteriori requisiti prestazionali, fra quelli riportati nei successivi "criteri di sostenibilità facoltativi" (Capo V):

- Disgiuntori e cavi schermati (art. 53)
- Pompe di calore (art. 54)
- Acque grigie (art. 56)
- Vegetazione (art. 57)

### **CAPO II° - ENERGIA**

#### **ART. 36 - Orientamento e disposizione**

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale, l'edificio deve essere posizionato con l'asse longitudinale

principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 30°. Gli edifici presenti all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle altre costruzioni anche preesistenti.

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale di aperture rivolte a sud ( $\pm 30^\circ$ ) senza ostacoli e ostruzioni deve essere superiore al 60% del totale.

La facciata dell'edificio rivolta a Sud dovrà avere una inclinazione compresa tra  $67^\circ$  e  $90^\circ$  rispetto al piano di campagna. Le facciate rivolte a Sud e a Ovest prive di inclinazione, dovranno essere schermate da strutture, anche adiacenti, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva e consentire l'apporto radiazione solare invernale tale da garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione devono essere posizionati con l'affaccio nord.

#### **ART. 37 - Sistemi solari passivi**

Al fine di ottimizzare l'apporto solare al riscaldamento invernale dell'edificio, il rapporto tra le superfici vetrate esposte a sud (+/- 30%) intese come sistema passivo a guadagno diretto e la superficie di pavimento degli ambienti corrispondenti deve essere uguale o maggiore di 1/8, salvo per gli edifici esistenti con certificato di abitabilità/agibilità.

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale gli edifici devono garantire il raffrescamento estivo degli ambienti attraverso la corretta localizzazione del fabbricato rispetto ai venti dominanti, il dimensionamento e disposizione delle aperture, dei condotti e dei sistemi di ventilazione.

La percentuale di locali con adeguate aperture o condotti di ventilazione in grado di garantire la corretta ventilazione naturale deve essere maggiore del 40% del totale.

Gli edifici devono prevedere per favorire la climatizzazione estiva l'utilizzo di sistemi naturali e/o artificiali di controllo della radiazione solare.

A tal fine il 70% delle superfici vetrate dell'edificio con orientamento S, E e W, rispetto alla totalità delle superfici vetrate dell'immobile, devono essere dotate di schermature solari.

#### **ART. 38 - Produzione energetica ed uso di fonti rinnovabili**

Per tutte le nuove costruzioni, al fine di raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni in atmosfera, vanno attuati interventi che favoriscano l'utilizzo delle fonti rinnovabili per la produzione di energia e di tecnologie innovative:

- allacciamento a sistemi di teleriscaldamento (qualora esistenti)  
oppure
- centralizzazione dei sistemi di produzione energetica, con sistemi ad alta prestazione, regolazione e contabilizzazione separata dei consumi. La norma vale anche per i casi di completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o di sostituzione del generatore di calore;
- utilizzo di fonti rinnovabili (a titolo esemplificativo: biomasse, oli vegetali, solare termico, solare fotovoltaico - obbligatoria predisposizione per almeno 3 kw/unità abitativa). In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale gli edifici devono prevedere che la produzione energetica da fonte rinnovabile soddisfi comunque

almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

#### **ART. 39 - Isolamento termico dell'involucro per edifici nuovi**

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:

- strutture verticali opache esterne: 0,35 W/m<sup>2</sup>K
- coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup>K
- basamenti su terreno, cantine, vespai aerati: 0,50 W/m<sup>2</sup>K
- basamenti su pilotis: 0,35 W/m<sup>2</sup>K
- pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati: 0,70 W/m<sup>2</sup>K

Nel calcolo della trasmittanza sono da inserire gli eventuali ponti termici prodotti da aggetti.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.

Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95).

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K).

Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

#### **ART. 40 - Prestazioni dei serramenti**

Nelle costruzioni, a eccezione delle parti comuni degli edifici non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m<sup>2</sup>K.

Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

#### **ART. 41 - Contenimento delle dispersioni**

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e

le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25 per cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

#### **ART. 42 - Bilancio energetico**

Condizione necessaria per ottenere il provvedimento abilitativo all'opera edilizia è la consegna del bilancio energetico del consumo invernale dell'edificio calcolato secondo la norma UNI EN 832 /2001 e che deve risultare minore di 70 KW/ora/mq/anno.

#### **ART. 43 - Impianti illuminanti**

Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili /pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici (contenimento inquinamento luminoso).

E' consigliato l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti potranno essere alimentati con pannelli fotovoltaici.

### **CAPO III° - ACQUA**

#### **ART. 44 - Contabilizzazione consumi**

Gli interventi devono prevedere un sistema di contabilizzazione visibile e separata per ogni unità funzionale del consumo di acqua potabile.

In tutti gli alloggi e nei servizi di edifici non residenziali, devono essere posizionati sui rubinetti e sulle docce, tranne che per le vasche, flussometri per garantire un flusso massimo di acqua pari a 12 l/minuto e posizionate cassette per l'acqua di scarico dei servizi igienici con doppio tasto pari a 5/7 litri minuto e 7/12 litri minuto (valido anche in caso di rifacimento dell'impianto idrico sanitario).

#### **ART. 45 - Raccolta acque meteoriche**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Per il raggiungimento del fine della predetta norma valgono le prescrizioni contenute all'art. 66 bis del Regolamento Edilizio.

#### **ART. 46 - Permeabilità suolo**

Al fine di permettere un corretto ciclo dell'acqua tutte le superfici libere di pertinenza dell'edificio dovranno essere per almeno il 30% del loro totale completamente permeabili e nel caso di loro impermeabilizzazione dovranno essere dotati di sistema di raccolta delle acque per loro riuso.

### **CAPO IV° - MATERIALI, SALUTE E COMFORT**

#### **ART. 47 - Certificati ambientali**

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale, calcolata sulla base delle tipologie, di materiali in possesso di certificazione di qualità ambientale sul totale dei materiali contenuti nell'inventario dei materiali utilizzati nell'intervento edilizio non deve essere inferiore al 15%.

Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni in merito di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018.

#### **ART. 48 - Radon**

Ogni intervento edilizio deve garantire soluzioni di eliminazione del radon in funzione dei livelli di rischio individuati da misurazioni Arpa.

A tal fine si deve prevedere una corretta aerazione di tutti i lati dei locali interrati e di quelli seminterrati con uno smaltimento dell'aria che deve avvenire almeno 1 metro oltre il livello del terreno.

#### **ART. 49 Livello acustico**

Ogni intervento deve garantire un adeguato comfort acustico, secondo le prescrizioni contenute nel PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 25/09/2006, delibera n. 40 e sue successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 50 - Tasso di umidità**

Gli interventi devono garantire, all'interno di ogni alloggio o spazio destinato alla fruizione per attività lavorative o di accesso pubblico e collettivo, un tasso di umidità relativa interna nella fascia del comfort garantendo, da simulazione o da misurazione, una percentuale sempre compresa entro il 60%.

#### **ART. 51 – Informazione e manuale d'uso**

Gli interventi devono essere corredati di:

- un manuale di uso dell'immobile con specificate le caratteristiche di sostenibilità del manufatto.
- un piano di gestione dell'immobile con specificate le modalità per la durabilità degli elementi di sostenibilità.

Tali documenti dovranno essere forniti dal costruttore/venditore ad ogni acquirente/inquilino.

## CAPO V° - CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI

### **ART. 52 - Tetti verdi**

Si definisce tetto verde il sistema di copertura, piano o inclinato, che prevede il raggiungimento degli scopi cui è preposto attraverso la creazione di una struttura multistrato alla cui sommità vi è uno strato di terreno con tappeto vegetale.

I tetti verdi hanno un impatto positivo sull'ambiente poiché essi generalmente assolvono alle seguenti funzioni:

- isolamento igrotermico;
- isolamento acustico;
- buona capacità di inerzia termica;
- miglioramento del microclima esterno (della qualità dell'aria, produzione di ossigeno, rilascio in
- atmosfera di gran parte del vapore acqueo accumulato, raffrescamento dell'aria nel periodo estivo, etc.);
- assorbimento delle precipitazioni, con conseguente sgravio della rete pubblica di captazione delle acque;
- assorbimento della polvere e di alcune sostanze inquinanti;
- elemento estetico, soprattutto in aree destinate alla produzione.

Ogni struttura di copertura con tetto verde deve rispettare i seguenti requisiti:

1. la pendenza del tetto a falde inclinate non deve superare i 25°; quella del tetto piano non può essere inferiore di 3°;
2. lo strato di terriccio deve avere uno spessore tale da permettere la crescita di tappeto vegetale (erba, muschio, etc.), eventualmente con piccoli arbusti, piante, alberelli, adatti alla tipologia di coltura e resistenti ai periodi di clima rigido (inverno) e arido (estate);
3. il terreno deve possibilmente avere un basso peso specifico;
4. vi deve essere uno strato filtrante (geotessile in polipropilene, tessuto non tessuto, etc.) tra lo strato di terriccio e quello drenante, che impedisca l'infangamento dello strato drenante;
5. vi deve essere uno strato di drenaggio (pomice, ghiaia, argilla espansa, etc.) che consenta la rapida evacuazione dell'acqua in esubero, la ventilazione dello strato verde, e impedisca un'eccessiva irrigazione dello strato vegetale;
6. vi deve essere uno strato protettivo antiradice (PVC o EPDM, per esempio), che protegga l'impermeabilizzazione da aggressioni meccaniche e chimiche da parte delle radici;
7. l'impermeabilizzazione non deve essere pregiudicata dagli strati soprastanti.

La realizzazione dei tetti è raccomandata in caso di nuova costruzione e nei casi di interventi di demolizione e

ricostruzione.

#### **ART. 53 - Disgiuntori e cavi schermati**

Al fine di ridurre gli effetti dei campi elettrici sulla salute delle persone, negli edifici di nuova edificazione e in quelli sottoposti a opere volte al completo rifacimento dell'impianto e della rete elettrica è raccomandata l'installazione di disgiuntori di rete in grado di abbassare significativamente il livello di tensione nell'impianto sotto il valore di 12 volt o di cavi schermati con equivalente effetto di riduzione del campo elettrico.

Detti dispositivi devono essere installati in modo da interrompere il normale flusso di corrente in assenza di assorbimento o ridurre la dispersione in ambiente delle radiazioni almeno nel reparto composto dai locali destinati al riposo delle persone.

#### **ART. 54 - Pompe di calore**

Le pompe di calore sono macchine in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa a un altro a temperatura più alta.

In caso di installazione di impianto di raffrescamento, negli edifici di nuova edificazione (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione), in quelli sottoposti a opere di rinnovamento complessivo degli impianti esistenti, è raccomandata l'installazione di pompe di calore con preferenza per quelle aria/acqua o aria/aria con C.O.P. pari o superiore a 3.

In tutti i casi sono raccomandati gli impianti privi dei dispositivi esterni o, eventualmente, essi devono essere posti in luoghi occultati e non visibili dagli spazi pubblici.

#### **ART. 55 - Geotermia**

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti sottoposti a opere di rifacimento degli impianti, si raccomanda l'installazione di pompe geotermiche (sonde geotermiche, serpentine nel terreno, sistemi a pozzi di captazione, etc.) al fine dell'integrazione dell'impianto principale di riscaldamento/raffrescamento.

#### **ART. 56 - Acque grigie**

La presente norma si intende integrativa alle norme contenute nel Regolamento del gestore delle acque "UNIACQUE". L'impianto di recupero delle acque grigie consiste in quel insieme di dispositivi che, con apposita rete duale, consenta usi compatibili delle acque grigie raccolte, ossia delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici e di tutte le fonti di acque analoghe.

Ogni impianto di recupero delle acque grigie deve essere progettato da tecnico abilitato (e, dunque, riportare le stime dei consumi, i calcoli per il dimensionamento, i sistemi adottati, etc.), preventivamente vagliato dall'ASL competente e possedere i seguenti requisiti tecnici:

1. il sistema deve assicurare un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie;
2. la rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo deve essere idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale, con adeguate segna/azioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e corrispondenti segnalazioni nei terminali al fine evitare usi impropri (colore, forma, posizione, segnaletica, etc.);
3. tra gli usi compatibili esterni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'annaffiatura o l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio delle aree pavimentate, il lavaggio auto, etc.;
4. tra gli usi compatibili interni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, gli usi tecnologici (per esempio, sistemi di raffrescamento);
5. le acque grigie convogliate verso le cassette dei servizi igienici devono essere opportunamente filtrate e depurate, affinché non presentino sostanze e componenti atte a danneggiare gli impianti e i dispositivi idrici esistenti, a innescare esalazioni maleodoranti e a produrre elementi patogeni o biologici all'interno delle abitazioni;
6. all'eventuale carenza di acqua grigia per gli usi compatibili si dovrà provvedere mediante integrazione con acqua della rete comunale;
7. l'impianto non deve consentire la possibilità di contaminazione dell'acqua potabile proveniente dall'acquedotto con quella proveniente dal recupero delle acque grigie;
8. la rete di scarico per le apparecchiature che producono acque grigie deve essere separata a norma di legge;
9. l'impianto deve avere un sistema di filtrazione meccanica con pozzetto ispezionabile, un serbatoio di accumulo e di decantazione (che deve essere ispezionabile), vi deve essere la presenza di condotta di sfogo per il troppo pieno e di pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante.

Il volume della vasca d'accumulo delle acque grigie deve essere calcolato in funzione del numero di utenze che fruiscono dell'acqua e/o in base al consumo ipotizzato. Il calcolo relativo alle dimensioni della vasca d'accumulo deve essere eseguito da un progettista abilitato e riportato in apposita relazione, tenuto conto della produzione media procapite di acqua grigia e di quella utilizzabile per gli usi secondari più comuni (sciacquoni WC, irrigazione aree verdi, etc.).

La realizzazione di un impianto di recupero delle acque grigie è raccomandata in caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione.

A lavori ultimati un tecnico abilitato deve verificare l'idoneità e la conformità dell'impianto al progetto, che dovrà essere corredato da dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della normativa vigente in materia.

#### **ART. 57 - Vegetazione**

Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione e, inoltre, consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Per quanto riguarda gli edifici, è raccomandato disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle superfici vetrate e/o trasparenti e delle pareti esterne opache esposte a sud e sud ovest; le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:

- per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30;
- per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00;
- per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30.

Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.

## CAPO VI° - SISTEMI INCENTIVANTI (CRITERI DI SOSTENIBILITÀ FACOLTATIVI)

### **ART. 58 - Incentivi fiscali, volumetrici e promozionali**

All'atto della presentazione del permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo, il soggetto richiedente dovrà indicare in modo esclusivo la scelta del sistema incentivante tra quelli sotto elencati.

1 - Per ottenere gli incentivi monetari il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di uno sconto sugli oneri di urbanizzazione o uno sconto sul contributo relativo al costo di costruzione o una riduzione del ICI.

Si potrà ottenere o uno sconto sugli oneri di urbanizzazione pari al 30% o una riduzione del costo di costruzione pari al 30% o una riduzione dell'ICI per un periodo pari a 10 anni pari allo 0,5%.

2 - Per ottenere gli incentivi volumetrici il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di una esenzione al calcolo della SIp di tutti i volumi tecnici afferenti al miglioramento delle prestazioni ambientali dall'edificio (in aggiunta alla già data volumetria in eccesso derivante dall'extra muro come indicato dalla LR 21/95) o di un aumento della SIp complessiva dell'intervento pari al 5% di quella totale, esclusi i volumi finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali.

3 - Per ottenere incentivi di tipo promozionale il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di un sistema di valorizzazione e pubblicizzazione dell'immobile da parte dell'ente pubblico tramite il rilascio di apposita targa e la visibilizzazione sui sistemi di comunicazione pubblici.

L'Amministrazione Comunale potrà successivamente meglio definire ed integrare con un apposito regolamento le disposizioni del presente articolo, senza che ciò costituisca variante alle presenti Nda.

## **TITOLO VI° - DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE**

### **ART. 59 - Norme di attuazione del piano territoriale paesistico regionale**

Si richiamano le disposizioni del Titolo III° delle Norme di Attuazione del vigente P.T.P.R., aventi carattere di immediata operatività nell'ambito del governo del territorio comunale, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le ulteriori disposizioni contenute nella L.R. n.12/2005.

Analogamente si richiamano le emanande disposizioni del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale in fase di approvazione.

### **ART. 60 - Norme di attuazione del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Bergamo**

Si richiamano le disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C.P., relative allo sviluppo di specifici contenuti di P.T.C.P. da recepire negli strumenti urbanistici comunali ed alla conseguente valutazione di compatibilità, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le successive procedure di adeguamento del P.T.C.P. medesimo alla L.R. n.12/2005 avviate dalla Giunta Provinciale.

### **ART. 61 - Norme di attuazione del parco locale di interesse sovracomunale (PLIS)**

Si richiamano le disposizioni di tutela del P.L.I.S. del Monte Varro, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le disposizioni di cui alla L.R. n.12/2005

## **TITOLO VII° - COMPONENTE GEOLOGICA DEL PGT**

### **ART. 62 - Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Lo studio geologico a supporto del Documento di Piano e del Piano delle Regole è parte integrante del presente Piano ai sensi dell'articolo 57 della L.R. n.12/2005 (componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio).

Come contemplato dalle vigenti disposizioni regionali, le norme di carattere geologico contenute in tale Studio, con specifico riferimento alla "Carta della fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale" e alla "Carta dei vincoli ", sono parte integrante, con carattere prevalente, delle presenti N.d.A., ed ogni intervento dovrà essere conforme ed ottemperante, previa verifica tecnica in fase istruttoria, alle prescrizioni geologiche ivi contenute.

Si tratta della normativa di uso del suolo risultato dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale.

La normativa si compone di due parti: la prima proposta in relazione alle condizioni di dissesto e vulnerabilità presenti sul territorio con la sovrapposizione delle situazioni di pericolosità sismica locale e le relative prescrizioni per studi di approfondimento; la seconda dipendente dalla vincolistica sovraordinata.

### **ART. 63 - Generalità**

La suddivisione del territorio comunale di Cerete in classi di fattibilità geologica è stata attuata attraverso la valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica con i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri del territorio in esame, nonché tenendo in considerazione precedenti studi concernenti il territorio in esame. Per la definizione di tali classi si è fatto riferimento a quanto riportato nella Delibera della Giunta Regionale 18 maggio 1993, n° 5/36147, nonché nella Delibera della Giunta Regionale 6 agosto 1998, n° 6/37918.

Le indicazioni fornite della "carta di fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità" sono quindi derivate, oltre che dalla motivazione geomorfologica, che indubbiamente sintetizza in sé diversi fattori ed aspetti, anche dalla convergenza di diverse componenti di natura geolitologica, geologicotecnica e idrogeologica, evidenziate nella precedente fase di analisi.

Essa, pertanto, fornisce un quadro sintetico sullo stato del territorio con lo scopo di favorire la valutazione dell'utilizzo ottimale segnalando le problematiche da affrontare allorché si renda necessario modificare la destinazione d'uso di una data area.

In tal senso, pertanto, individuare aree caratterizzate da fattibilità con limitazioni di vario grado, significa stabilire che ogni cambiamento alle destinazioni d'uso previste potrà eventualmente essere effettuato solo dopo avere debitamente preso in considerazione l'entità delle limitazioni proposte, in stretta connessione con la tipologia di opera prevista.

Alla luce dei molteplici aspetti che caratterizzano il territorio comunale di Cerete sono state individuate aree appartenenti a tutte e quattro le classi di fattibilità eccezion fatta per la Classe 1 (fattibilità senza particolari limitazioni).

Il territorio risulta quindi suddiviso fra le seguenti classi di fattibilità geologica:

- Classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni),
- Classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni),
- Classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni).

Tali classi sono state suddivise in sottoclassi in relazione alle problematiche geologiche riscontrate sul territorio:

- A - PROBLEMATICHE GEOLOGICHE e/o GEOTECNICHE
- B - PROBLEMATICHE IDROLOGICHE;
- C - PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE.

#### **ART. 64 - Classi di fattibilità geologica**

Qui di seguito si riporta la suddivisione in classi/sotto classi di fattibilità geologica del territorio comunale; per ognuna di esse si riporta la motivazione dell'attribuzione di una certa area ad una determinata classe/sottoclasse e gli eventuali vincoli che tale attribuzione comporta.

Di seguito a tali descrizioni sono riportate delle schede riassuntive delle principali caratteristiche ambientali relative alle varie classi e sottoclassi, suddivise da tre/quattro sezioni: nelle prima si riportano i caratteri ambientali salienti del territorio (in rosso l'elemento causale dell'attribuzione del territorio a quella determinata classe), nella seconda le possibilità di intervento relativamente all'edificazione (in rosso le limitazioni e/o le indagini di approfondimento da effettuarsi preventivamente all'edificazione) e all'uso agricolo, nella terza gli eventuali interventi consigliati al fine di una migliore gestione e conservazione del territorio e nella quarta gli eventuali accorgimenti progettuali che è consigliabile prendere in considerazione durante la fase di progettazione esecutiva e di esecuzione dei lavori.

## **TITOLO VIII° – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 65 - Facoltà di deroga**

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe previste dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'articolo 40 della L.R. n.12/2005, da applicarsi secondo le procedure di legge.

### **ART. 66 - Norme abrogate**

Con l'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e successive varianti nonchè di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

### **ART. 67 - Norme transitorie**

Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

Le aree soggette a Piani Attuativi, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del P.G.T., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi, se ancora vigenti.

Rimangono validi i provvedimenti abilitativi edilizi (comprese le DIA) rilasciati in data antecedente all'adozione del P.G.T., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.

Sono sempre comunque emanabili tutti i provvedimenti abilitativi edilizi (comprese le DIA) ed approvabili i piani attuativi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.G. vigente e con le disposizioni del P.G.T. adottato.

Restano sempre applicabili le disposizioni di cui all'art. 87 e segg. della L.R. n.12/2005 in materia di disciplina dei programmi integrati di intervento.