



# COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

## Provincia di Bergamo

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## Variante generale PGT 3.0

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

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. ....

Controdedotto alle osservazioni del Consiglio Comunale con delibera n. ....

Il Sindaco Camillo Bertocchi

Il Segretario comunale Giovanna Moscato

## PIANO DELLE REGOLE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data: novembre 2024

**Responsabile del procedimento:**

arch. Patrizia Patelli

**Progetto:**

UrbanStudio STP s.r.l.

pianificatore territoriale Maurizio Rini

ing. Dario Vanetti

arch. Paolo Crippa

dott. geologo Antonio Galizzi

arch. Arianna Maurizia Piccoli

**Valutazione Ambientale Strategica:**

arch. Viviana Rocchetti (redazione)

arch. Patrizia Patelli (autorità procedente)

arch. Sonia Ghisleni (autorità competente)

**Gruppo di lavoro:**

Ufficio Urbanistica - Comune di Alzano Lombardo



Via Pitteri, 10  
20134 Milano  
tel: 02 39439717 fax: 1782714281  
e.mail: info@urbanstudio.it  
www.urbanstudio.it

Antonio De Mitri pianificatore territoriale  
Edoardo Garbagnati architetto  
Matteo Manenti pianificatore territoriale

Marcello Pari ingegnere  
Luca Ripoldi pianificatore territoriale  
Walter Villa architetto

## INDICE

<b>GLOSSARIO.....</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO I° .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I° – GENERALITÀ .....</b>	<b>6</b>
ART. 1    OGGETTO, NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	6
ART. 2    CAMPO DI APPLICAZIONE, PREVALENZA, DIFFORMITÀ, CONTRASTI E DEROGHE	7
<b>CAPO II° - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO.....</b>	<b>9</b>
ART. 3    ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	9
ART. 4    PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI	10
ART. 5    PARCHEGGI PERTINENZIALI	13
5.1 <i>Parcheggi per Interventi a destinazione residenziale di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione</i> .....	13
5.2 <i>Parcheggi per interventi di Incremento del numero di alloggi</i> .....	13
5.3 <i>Parcheggi per Interventi a destinazione terziaria, direzionale, commerciale e produttiva</i> .....	14
5.4 <i>Parcheggi negli Ambiti di Verde Privato (AVP) e negli Ambiti di Interesse Paesaggistico (AIP)</i> .....	14
5.5 <i>Monetizzazione Parcheggi</i> .....	14
ART. 6    RECUPERO DEI SOTTOTETTI E SEMINTERRATI AI FINI ABITATIVI	15
ART. 7    MODIFICHE DELL'ANDAMENTO NATURALE DEL TERRENO	16
<b>CAPO III° - DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>17</b>
ART. 8    GENERALITA' SULLE DESTINAZIONI D'USO	17
ART. 9    DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	17
ART. 10   DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE CON SUPERFICIE DI VENDITA (SV)	19
ART. 11   MODIFICAZIONE D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE	20
ART. 12   DESTINAZIONE D'USO NEL SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO E ECOLOGICO	21
ART. 13   VERIFICA DI COMPATIBILITÀ D'USO	21
13.1 <i>Destinazioni commerciali, terziario direzionali</i> .....	21
13.2 <i>Destinazioni produttive</i> .....	22
<b>TITOLO II° - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....</b>	<b>24</b>
<b>CAPO I° - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF).....</b>	<b>24</b>
ART. 14   NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. (NAF): GENERALITÀ	24
14.1 <i>Definizione</i> .....	24
14.2 <i>Destinazioni d'uso</i> .....	24
14.3 <i>Interventi ammessi</i> .....	24
14.4 <i>Interventi esclusi</i> .....	24
ART. 15   NAF: MODALITÀ DI INTERVENTO	25
15.1 <i>Gradi di intervento:</i> .....	25
15.2 <i>Unità Minime di Intervento</i> .....	25
15.3 <i>Superfetazioni</i> .....	25
15.4 <i>Indicazioni progettuali</i> .....	25
ART. 16   GRADI DI INTERVENTO EDILIZIO NEI NAF	26
16.1 <i>Grado I: Restauro</i> .....	26
16.2 <i>Grado II: Risanamento conservativo</i> .....	26
16.3 <i>Grado III: Ristrutturazione interna</i> .....	26
16.4 <i>Grado IV: Ristrutturazione edilizia</i> .....	27
16.5 <i>Grado V: Ristrutturazione urbanistica</i> .....	27
16.6 <i>Grado VI: Demolizione</i> .....	27
<b>CAPO II° - AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE (ARF) .....</b>	<b>28</b>

ART. 17	AVP – AMBITI DI VERDE PRIVATO	28
17.1	Definizione .....	28
17.2	Destinazioni d’uso .....	28
17.3	Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	28
17.4	Prescrizioni specifiche per gli edifici di pregio architettonico.....	28
ART. 18	AMBITI DA EFFICIENTARE	29
18.1	Definizione .....	29
18.2	AR1-AR2-AR3 - Ambiti Residenziali .....	29
18.3	AC1 – Ambiti Commerciali, direzionali, terziari.....	29
18.4	Ambiti Produttivi – AP1.....	30
18.5	Ambiti florovivaistico – AP2 .....	30
ART. 19	AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE E DELLA RIGENERAZIONE – AT1-AT2-AT3-AT4	31
19.1	Generalità .....	31
19.2	AT1–AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	32
19.3	AT2–AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE .....	32
19.4	AT3.1–AMBITI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA GIA’ CONVENZIONATI.....	34
19.5	AMBITI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DA CONVENZIONARE .....	35
19.6	AT4 – AMBITI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	37
<b>CAPO III° - AMBITI DI PROTEZIONE .....</b>		<b>38</b>
ART. 20	AMBITI DI PROTEZIONE AMBIENTALE (APA)	38
ART. 21	AMBITI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO (APS)	38
<b>TITOLO III° - SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO E ECOLOGICO .....</b>		<b>39</b>
<b>CAPO I° – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>		<b>39</b>
ART. 22	DEFINIZIONI	39
ART. 23	INTERVENTI SUL SUOLO	39
23.1	Interventi tesi alla tutela idrogeologica del territorio, alla riqualificazione forestale, opere pubbliche o interventi di interesse pubblico .....	39
23.2	Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private .....	39
ART. 24	INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	40
24.1	Definizioni .....	40
24.2	Modalità di intervento sugli edifici di interesse storico.....	40
24.3	Modalità di intervento sugli edifici privi di interesse storico.....	40
24.4	Interventi di demolizione e ricostruzione .....	40
ART. 25	NUOVE COSTRUZIONI PER SOGGETTI DIVERSI DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI	41
25.1	Ampliamento di fabbricati esistenti .....	41
25.2	Nuove costruzioni.....	41
25.3	Ricostruzione di ruderi .....	43
25.4	Linee elettriche.....	44
ART. 26	NUOVE COSTRUZIONI PER IMPRENDITORI AGRICOLI.	44
<b>CAPO II° - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO .....</b>		<b>47</b>
ART. 27	AIP1 – AMBITI BOSCHIVI	47
27.2	Recupero di edifici esistenti mediante convenzionamento .....	47
ART. 28	AIP2 – AMBITI PRATIVI	48
ART. 29	AIP3 – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI.	48
<b>TITOLO IV° - TUTELE, SALVAGUARDIE E LIMITAZIONI D’USO .....</b>		<b>49</b>
ART. 30	VINCOLI E SALVAGUARDIE	49
ART. 31	FASCE DI RISPETTO	49
31.1	Fasce di rispetto stradale .....	49
31.2	Fascia di rispetto cimiteriale .....	49

<i>31.3 Fascia di rispetto ambito soggetto a tutela ambientale .....</i>	<i>50</i>
<i>31.4 Fascia di rispetto degli elettrodotti .....</i>	<i>50</i>
<i>31.5 Fascia di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua potabile .....</i>	<i>50</i>
<i>31.6 Fascia di rispetto tramviario .....</i>	<i>50</i>
<i>31.7 Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici .....</i>	<i>50</i>
ART. 32 COMPONENTE PAESISTICA	51
ART. 33 RIM, COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA E INVARIANZA IDRAULICA	51

## GLOSSARIO

AIP	Ambiti di interesse paesaggistico
CA	Criteri Attuativi del DdP
CG	Componente geologica del piano di governo del territorio
CSV	Grande struttura di vendita
CU	Carico urbanistico primario DEFINIZIONE
CU	Carico urbanistico*
DC	Distanza dai confini*
DDP	Documento di piano
DE	Distanza fra gli edifici*
DS	Distanza dalle strade*
DT	Dotazioni territoriali*
H	Altezza dell'edificio*
HF	Altezza del fronte*
IC	Indice di copertura*
IF	Indice di edificabilità fondiaria*
IP	Indice di permeabilità*
IT	Indice di fabbricabilità territoriale*
MPS	Medie strutture di vendita di prossimità
MSL	Medie strutture di rilevanza locale
NTA	Norme tecniche di attuazione
PA	Piano attuativo
PAI	Piano di assetto idrogeologico
PC	Permesso di costruire
PCC	Permesso di costruire convenzionato
PDR	Piano delle regole
PDS	Piano dei servizi
PGT	Piano di governo del territorio
PIF	Piano di indirizzo forestale
Pp	Parcheggi pertinenziali**
PPL	Piano del paesaggio lombardo
PR	Piano di recupero
PRI	Piano di riqualificazione idraulica
PTCP	Piano territoriale di coordinamento provinciale
RE	Regolamento edilizio
RIM	Reticolo idrico minore
SA	Superficie accessoria*
SCOP	Superficie coperta*
SF	Superficie fondiaria*
SL	Superficie Lorda*
SP	Superficie permeabile*
ST	Superficie territoriale*
SU	Superficie utile
SV	Esercizio commerciale di vicinato
TAF	Tessuti di antica formazione
TEB	Tramvie elettriche bergamasche
TUC	Tessuto urbano consolidato
UE	Unità edilizia
UI	Unità immobiliare

\* *Si vedano le definizioni di cui all'ART. 4*

\*\* *Si vedano le definizioni di cui all'ART. 5*

## **TITOLO I°**

### **CAPO I° – GENERALITÀ**

#### **ART. 1 OGGETTO, NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

**1.1** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 ed è composto dai seguenti elaborati:

PR01 – Valore agricolo dei suoli

PR02 – Consumo di suolo ex L. 31/2014: PGT vigente al 2 dicembre 2014

PR03 – Consumo di suolo ex L. 31/2014: nuovo PGT

PR04 – Ambiti Agricoli di interesse strategico

PR5A – Disciplina del territorio

PR5B – Disciplina del territorio

PR6A – Articolazione del territorio

PR6B – Articolazione del territorio

PR7A – Nuclei di antica formazione: gradi di intervento, spazi aperti ed elementi architettonici - Nese

PR7B – Nuclei di antica formazione: gradi di intervento, spazi aperti ed elementi architettonici - Alzano Maggiore

PR7C – Nuclei di antica formazione: gradi di intervento, spazi aperti ed elementi architettonici - Alzano Sopra

PR7D – Nuclei di antica formazione: gradi di intervento, spazi aperti ed elementi architettonici - Olera

PR8A – Nuclei di antica formazione: schede di rilievo e di progetto - Nese

PR8B – Nuclei di antica formazione: schede di rilievo e di progetto - Alzano Maggiore

PR8C – Nuclei di antica formazione: schede di rilievo e di progetto - Alzano Sopra

PR8D – Nuclei di antica formazione: schede di rilievo e di progetto - Olera

PR09 – Schede degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

PR10 – Superfici agricole nello stato di fatto (L.R. 12/2005 - art. 43, comma 2-bis)

Norme tecniche di attuazione

**1.2** Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**1.3** Il Piano delle Regole all'interno del territorio comunale distingue:

A) TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

a. NAF - Nuclei di Antica Formazione

b. Ambiti di Recente Formazione

- Ambiti di Verde Privato - AVP
- Ambiti da Efficientare
  - AR1 – Ambiti Residenziali Centrali
  - AR2 – Ambiti Residenziali Diffusi
  - AR3 – Ambiti Residenziali di Corona
  - AC1 – Ambiti Commerciali

- AP1 – Ambiti Produttivi e Artigianali
- AP2 – Ambiti Produttivi Florovivaistici
- Ambiti della Trasformazione e della Rigenerazione
  - AT1 Ambiti di Trasformazione
  - AT2 Ambiti di Rigenerazione Urbana
  - AT3.1 Ambiti soggetti a Piani Attuativi già Convenzionati
  - AT3.2 Ambiti soggetti a Piani Attuativi da Convenzionare
  - AT4 Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- c. Ambiti di Protezione
  - Ambiti di Protezione Ambientale – APA
  - Ambiti di pregio Storico, Architettonico, Paesaggistico e dell’Identità dei luoghi - APS

#### B) AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

- a. Ambiti boscati – AIP1
- b. Ambiti pratici – AIP2
- c. Ambiti Agricoli Strategici

#### 1.4 Il Piano delle Regole inoltre:

- a. indica gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale;
- b. indica i vincoli per la difesa del suolo e i vincoli amministrativi;
- c. indica le aree regolate da provvedimenti amministrativi in itinere o comunque vigenti alle quali non si applica la presente disciplina;

### **ART. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE, PREVALENZA, DIFFORMITÀ, CONTRASTI E DEROGHE**

- 2.1** I contenuti delle presenti norme, congiuntamente agli elaborati grafici del PdR si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ad esclusione degli interventi disciplinati dal PdS e, previa approvazione del PA, nelle aree di trasformazione del DdP.
- 2.2** Ai sensi dell’art.12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., e dell’art. 13 c.12 e 36 c.4 della l.r. 12/05, le presenti norme hanno efficacia anche per gli effetti dell’applicazione delle misure di salvaguardia.
- 2.3** Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rimanda, nell’ordine:
  - a. agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza quando aventi valore prescrittivo sovraordinato;
  - b. alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali;
  - c. alle disposizioni dei regolamenti comunali.

- 2.4** L'adozione delle presenti norme abroga tutte le disposizioni e gli atti comunali assunti in forza della L.R. 18/2019, da intendersi pertanto inapplicabili e privi di effetti giuridici.
- 2.5** Le disposizioni contenute nelle presenti norme prevalgono inoltre su altre norme regolamentari comunali inerenti alla stessa materia, in caso di divergenza.
- 2.6** In caso di difformità fra i diversi elaborati che costituiscono il PdR sono da considerare prevalenti le disposizioni contenute negli elaborati di maggiore dettaglio, siano questi grafici o testuali.
- 2.7** In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
- a. disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro finalità pubblica;
  - b. disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo;
  - c. disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 2.8** Le previsioni e la normativa del Piano di Governo del Territorio è derogabile solo per l'attuazione di opere pubbliche o per opere di interesse pubblico. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 14 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

## CAPO II° - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

### ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

**3.1** Il Piano delle Regole si attua mediante:

- a. titolo abilitativo semplice, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- b. permesso di costruire convenzionato (PCC);
- c. piani attuativi (PA).

**3.2** Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

- a. Il piano individua ambiti territoriali inclusi nel TUC in cui gli interventi ammessi sono legittimabili attraverso PCC, con l'obiettivo di migliorare le condizioni insediative locali mediante il potenziamento dei servizi e delle infrastrutture.
- b. Anche quando non individuato dal presente PDR, sono soggetti a preventivo PCC gli interventi con superficie lorda (SL) superiore a mq 1500, a prescindere dalla destinazione;
- c. In tutti i casi nei quali le presenti norme dispongono l'attuazione degli interventi tramite il rilascio di un PCC, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo. Registrato e trascritto a cura e spese del richiedente.
- d. Le procedure per il rilascio del PCC e i contenuti fondamentali della convenzione sono disciplinati dalla legislazione vigente alla data di stipula della convenzione (Art. 28bis DPR 380/2001). La sottoscrizione della convenzione è condizione per l'emanazione del PCC.
- e. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il PCC dovrà essere corredato da un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

**3.3** Attuazione tramite Piani Attuativi.

Anche se non espressamente previsto dal presente PdR, sono sottoposti a piano attuativo:

- a. aree dei nuclei di antica formazione in applicazione della relativa disciplina;
- b. gli interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione quando, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando superino la soglia di mq 1.500 di SL.

**3.4** Gli interventi soggetti a PCC o a Pianificazione Attuativa sono soggetti alla quota di aree per servizi pubblici di cui al PdS.

**3.5** I progetti di piano attuativo dovranno essere supportati da specifico studio paesistico di contesto che consenta di valutare adeguatamente il modo in cui la trasformazione territoriale prevista si rapporta con l'immagine consolidata del paesaggio circostante.

**3.6** Per gli edifici in contrasto con le destinazioni dell'ambito in cui ricadono sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**3.7** Per le aree e gli edifici utilizzati per l'attività agricola, e non destinati a tale attività dal PdR, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole. Le opere eventualmente realizzate tal fine, ove riguardino aree destinate a servizi, attrezzature e infrastrutture, non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di acquisizione o di esproprio.

## ART. 4 PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI

**4.1** I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, precisano e integrano quelle contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi adottati o approvati, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

**4.2** I parametri urbanistici utilizzati nel Piano delle Regole sono i seguenti:

a. **Superficie territoriale (ST):** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

b. **Superficie fondiaria (SF):** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

c. **Indice di fabbricabilità territoriale (IT):** Quantità massima di superficie su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Si calcola come il rapporto tra la Superficie Lorda e la Superficie Territoriale.

d. **Indice di edificabilità fondiaria (IF):** Quantità massima di superficie su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Si calcola come il rapporto tra la Superficie Lorda e la Superficie Fondiaria.

e. **Superficie lorda (SL):** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

f. **Superficie accessoria (SA):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- Fattispecie 1), i portici e le gallerie pedonali;
- Fattispecie 2), i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- Fattispecie 3), le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- Fattispecie 4), i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- Fattispecie 5), i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- Fattispecie 6), gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- Fattispecie 7), i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- Fattispecie 8), i volumi tecnici;

- Fattispecie 9), le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.
- g. **Superficie coperta (SCOP):** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.
- h. **Indice di copertura (IC):** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- i. **Altezza del fronte (HF):** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
  - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- j. **Altezza dell'edificio (H):** Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- k. **Distanze:** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta:
- DS: distanza dalle strade;
  - DE: distanza fra gli edifici;
  - DC: distanza dai confini.
- l. **Superficie permeabile (SP):** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- m. **Indice di permeabilità (IP):** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- n. **Carico urbanistico (CU)** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- o. **Dotazioni territoriali (DT):** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

#### 4.3

Ad integrazione e ai fini di una più pertinente formulazione della disciplina dei predetti parametri rispetto al contesto locale, si definisce:

- a. **Locali seminterrati.** Si considerano locali seminterrati quelli che non fuoriescano, in ogni punto dal livello del terreno sistemato per più di 1,20 ml all'intradosso della soletta di copertura. Tali locali seminterrati dovranno essere privi di illuminazione diretta (illuminazione possibile attraverso bocche di lupo);
- b. **Superficie accessoria.** Si considerano accessorie, e quindi non computabili come SL, le superfici di cui al precedente co. 4.2f comprese entro i limiti di seguito indicati:
- Fattispecie 1): i portici e le gallerie pedonali nel limite del 20% della superficie coperta e purché tali superficie abbiano un'altezza netta non superiore a 2,70 m;
  - Fattispecie 2): i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, chiuse su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando abbiano la superficie di calpestio della parte chiusa sia uguale o inferiore a 8,00 mq. Se entrambe le dimensioni superano

quelle precedentemente indicate tali locali saranno conteggiati per intero agli effetti del calcolo della SL.;

- Fattispecie 3): i piani seminterrati, solo se privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone e che abbiano un'altezza netta interna uguale o inferiore a 2,50 m. Le cantine poste al piano terra dovranno essere prive di illuminazione diretta;
- Fattispecie 4): sottotetti che abbiano un'altezza media ponderale (volume/superficie) inferiore a 1,60 m;
- Fattispecie 5): scale esterne sia quelle coperte che scoperte;
- Fattispecie 6): i locali destinati alla sosta, manovra e ricovero degli autoveicoli devono essere completamente scoperti. Possono essere coperti se seminterrati o interrati, oppure posti entro la sagoma dell'edificio;
- Fattispecie 8): per locali tecnici si intendono i locali caldaia, i vani ascensori, i depositi delle immondizie e i locali contatori nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio;
- Fattispecie 9): Nelle parti comuni sono da includersi anche i piani terra ~~su~~ con pilotis per la sola parte porticata aperta su tutti i lati e quando questa costituisca parte comune di condomini con almeno 4 unità immobiliari;

In caso di superamento delle soglie dimensionali di cui al precedente comma, le superfici sono interamente computate come SL.

c. **Superficie Coperta.** Sono esclusi dalla superficie coperta i piani seminterrati di cui alla fattispecie 3) del precedente comma;

d. **Distanze.** Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, ai fini del calcolo della distanza dai confini non sono considerati solo i seminterrati qualificati come superficie accessoria ai sensi delle presenti norme. Relativamente agli aggetti lo sbalzo non potrà essere superiore ad 1/3 della distanza tra fabbricato e confine.

e. **Altezza.** Per linea d'intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura s'intende l'intersezione reale o virtuale dell'intradosso della soletta di copertura con la faccia interna del muro perimetrale. Eventuali coronamenti, in caso di copertura piana non concorrono alla determinazione dell'altezza eventuali coronamenti che non hanno un'altezza superiore a m 1,10 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio. In ogni caso la misura dell'intradosso della soletta di copertura sarà definita dall'intradosso del travetto.

Non viene considerata, ai fini del calcolo dell'altezza, l'eventuale maggiore altezza della parte di facciata in corrispondenza degli accessi ai box qualora questi siano posti a quota inferiore rispetto a quella del terreno sistemato ed i relativi accessi, se posti lungo il fronte a valle, non abbiano larghezza superiore al 40% dello sviluppo del fronte a valle (con una dimensione minima garantita di 4,50m) Qualora la soluzione progettuale preveda la realizzazione di autorimesse il cui accesso non sia posto in allineamento verticale con l'edificio, ma presenti un disassamento rispetto al fronte a valle dell'edificio stesso pari ad almeno 5,00m ed il solaio di copertura sia sormontato da almeno 30cm di terreno coltivo, il piano di spiccatto potrà essere definito dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione per il Paesaggio.

Per le aree produttive dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi e nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o per impianti tecnologici eccedenti le altezze massime consentite, il Funzionario Responsabile, previa acquisizione della Commissione per il Paesaggio, potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi in ordine a valutazioni di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica.

f. **Superficie Permeabile.** Non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se impermeabilizzate, o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Nel caso di realizzazione di box interrati di pertinenza di edifici esistenti privi di autorimesse, qualora vengano previsti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque piovane supportati da adeguata relazione idrogeologica, la superficie sovrastante le autorimesse potrà essere conteggiata ai fini del calcolo della superficie drenante proporzionalmente alla capacità di smaltimento dei sistemi progettati. Tali box interrati dovranno inoltre essere coperti da uno strato di terreno coltivo pari ad almeno 40cm al fine di consentire un adeguato inerbimento ed eventuale messa a dimora di essenze arboree.

**4.4 Coperture degli edifici.** Le falde dei tetti di copertura non potranno avere pendenza superiore al 40%.

**4.5 Interventi di nuova costruzione su lotti liberi.** Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente ineditati che non siano risultato di frazionamento, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio.

**4.6 Tettoie, baracche e simili.** Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità. È invece ammessa la realizzazione di pergolati, tende e tende a pergola le cui caratteristiche estetico-costruttive sono definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

## **ART. 5 PARCHEGGI PERTINENZIALI**

### **5.1 Parcheggi per Interventi a destinazione residenziale di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione**

a. Per gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi preesistenti, dovrà essere prevista, secondo gli indici previsti dall'ambito urbanistico di cui al Titolo II, la realizzazione di:

- parcheggi pertinenziali (Pp);
- parcheggi rientranti nel novero del carico urbanistico primario (Cu);

b. Per gli interventi di cui al comma a), in ambiti privi di indicazione di parametro è comunque obbligatoria la realizzazione di almeno due posti auto privati (con dimensioni indicative non inferiori a m 5,00x2,50) per ogni unità immobiliare in progetto.

c. Parcheggi rientranti nel novero del carico urbanistico primario (Cu): per gli interventi edilizi di cui sopra dovrà essere prevista inoltre la realizzazione di posti auto privati (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) purché accessibili dalla viabilità pubblica, in ragione di 0,5 posti auto per ogni alloggio in progetto (valore arrotondato per eccesso all'unità superiore). Tali superfici potranno essere monetizzate qualora si riscontri l'impossibilità di individuazione, a causa della conformazione dei luoghi secondo i criteri stabiliti dal comma 5.5.

d. Gli scivoli per l'accesso alle autorimesse, nonché i cancelli carrai, dovranno avere un arretramento minimo di m. 5,00 dal ciglio stradale. Potrà essere previsto un minore arretramento nel caso di dimostrata impossibilità di realizzazione di scivoli con pendenze idoneamente praticabili o di particolari situazioni di conformazione del lotto o di posizione degli edifici esistenti.

### **5.2 Parcheggi per interventi di incremento del numero di alloggi**

a. Per gli interventi edilizi su edifici esistenti, che prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, anche se derivanti dal frazionamento di unità immobiliari in regime di manutenzione straordinaria, fermo restando la pertinenzialità ad ogni unità originaria di almeno due posti auto eventualmente esistenti, dovranno

essere reperiti o realizzati posti auto pertinenziali con dimensioni non inferiori a m 5,00x2,50, nel numero di:

- n. 1, per nuove unità immobiliari con SL uguale o inferiore a mq 50,00;
- n. 2, per nuove unità immobiliari con SL compresa tra mq 50,00 e mq 70,00 di cui uno monetizzabile secondo il criterio di cui al successivo comma 5.5;
- n. 2, per nuove unità immobiliari con SL superiore a 70,00 mq.

I posti auto di cui sopra potranno essere localizzati anche all'interno di lotti e/o edifici posti nelle immediate vicinanze dell'edificio, purché gli stessi siano vincolati pertinenzialmente all'immobile oggetto d'intervento.

b. Sono consentite le seguenti deroghe all'applicazione delle norme di cui al presente comma:

- Sono esentati dall'applicazione della norma i fabbricati insistenti nei Nuclei di Antica Formazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi nel rispetto delle esigenze di tutela di cui al Capo I° del Titolo II°;

c. È ammessa la monetizzazione a favore del comune secondo il criterio di cui al successivo co 5.5 per gli interventi di frazionamento di fabbricati unifamiliari in non più di due unità abitative e situati in qualsiasi ambito del Piano delle Regole.

### **5.3 Parcheggi per Interventi a destinazione terziaria, direzionale, commerciale e produttiva**

a. Per le funzioni terziario, direzionali, commerciali e produttive dovranno essere rispettate le prescrizioni inserite in ciascun ambito fatto salvo:

- il rispetto delle norme di cui all'art. 41 sexies della L. 1150 del 1942 o delle norme sopravvenute;
- l'applicazione della specifica normativa prevista in materia di esercizi commerciali di cui ai successivi articoli

### **5.4 Parcheggi negli Ambiti di Verde Privato (AVP) e negli Ambiti di Interesse Paesaggistico (AIP)**

a. Negli Ambiti di verde privato (AVP) e negli Ambiti di Interesse Paesaggistico è ammessa la realizzazione di:

- autorimesse pertinenziali ai fabbricati principali esistenti con destinazione residenziale o agricola, purché:
  - non superino la superficie utile di m 45,00 per ogni unità immobiliare e siano completamente interrati;
  - siano idoneamente inseriti nel contesto paesaggistico ed architettonico locale, secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio;
- posti auto scoperti a pertinenza di fabbricati esistenti residenziali o agricoli, purché:
  - siano localizzati entro il raggio di mt 100 dallo stesso;
  - siano contermini e con accesso diretto dalla strada di accesso al fabbricato;
  - siano realizzati con fondo drenante con grado di permeabilità non inferiore al 50%;
  - non superino il limite di 2 mq ogni 10 mc di costruzione, con un minimo consentito di mq 30,00.

### **5.5 Monetizzazione Parcheggi**

a. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione dei parcheggi, nelle casistiche previste dal comma 5.2, gli stessi potranno essere monetizzati. Il corrispettivo è determinato applicando il costo base definito annualmente per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16

del D.P.R. 380/2001 alla superficie da monetizzare ragguagliata a parcheggio, secondo i dettami di cui al D.M. 10.05.1977.

b. I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno obbligatoriamente essere destinati alla realizzazione o manutenzione di parcheggi pubblici o privati da alienare mediante pubblico incanto, con priorità o prelazione ai soggetti che sono ricorsi all'istituto della monetizzazione di cui al presente articolo o comunque ad unità immobiliari prive di autorimesse

## **ART. 6 RECUPERO DEI SOTTOTETTI E SEMINTERRATI AI FINI ABITATIVI**

**6.1** Il recupero dei sottotetti e dei seminterrati ai fini abitativi secondo la disciplina derogatoria regionale è applicabile sul territorio comunale come segue:

- a. nel tessuto soggetto a gravi limitazioni non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi;
- b. nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e sugli edifici di interesse paesaggistico siti negli Ambiti di Interesse Paesaggistico (AIP) è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda.
- c. su tutti gli edifici situati negli ambiti esterni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) purché sia dimostrato:
  - lo stato legittimo dell'immobile,
  - la destinazione residenziale non sia stata abilitata successivamente al 31.12.2005,
  - non siano stati realizzati secondo la disciplina derogatoria prevista per gli imprenditori agricoli.
- d. Negli Ambiti di Verde Privato recupero del sottotetto ai fini abitativi è ammesso solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e delle pendenze del tetto per gli edifici di pregio mentre per gli altri fabbricati fino all'altezza massima di ml 8,50.
- e. Negli Ambiti di Protezione Ambientale il recupero del sottotetto dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
  - la pendenza delle falde non sia inferiore al 30%;
  - l'altezza è fissata in m 7,00, calcolata secondo le presenti norme.
- f. In tutti gli altri ambiti il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso secondo la disciplina regionale.

**6.2** In tutti gli ambiti qualora gli interventi di recupero dei sottotetti e seminterrati ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione sarà possibile monetizzare tali superfici come indicato al comma 5.5.

**6.3** Il recupero dei seminterrati ai fini abitativi secondo la disciplina derogatoria regionale (L.R. 7/2017) non è applicabile sul territorio comunale come segue:

- a. Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF);
- b. Negli Ambiti identificati, nella Carta di Fattibilità Geologica, in Classe 4- Fattibilità con gravi limitazioni e in Classe 3 -Fattibilità con gravi limitazioni esclusivamente per le aree 3fluvB, 3fluv C. 3 Cp MAPPE DI PERICOLOSITA' E RISCHIO ALLUVIONI;

Relativamente alla Legge regionale n.7 del 10 marzo 2017 - art.1 comma 2 lettera a), limitatamente alla funzione residenziale, si specifica che per locale seminterrato si intende un locale il cui soffitto si trovi ad una quota pari o superiore a 1,20 mt rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

## **ART. 7 MODIFICHE DELL'ANDAMENTO NATURALE DEL TERRENO**

**7.1** In linea generale non sono ammessi sull'intero territorio comunale modifiche al naturale andamento del terreno.

**7.2** Negli ambiti edificabili le modifiche al naturale andamento del terreno dovranno garantire la coerenza al sistema morfologico strutturale esistente, con particolare riferimento alla uniformità con i terreni attigui. In generale le modifiche al naturale andamento del terreno autorizzabili dovranno essere eseguite ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica o in subordine con muri di sostegno non superiori a mt 1,50, salvo che per opere pubbliche o di interesse pubblico o per specifiche necessità valutate positivamente dal responsabile del settore tecnico comunale su conforme parere della commissione per il paesaggio. Nel caso di terreni pianeggianti le sistemazioni del terreno non potranno discostarsi dall'andamento naturale per una variazione (in sterro o riporto) superiore a 1,00 m. Nel caso di terreni acclivi possono esser autorizzate modifiche finalizzate al miglioramento fondiario o idrogeologico nonché all'inserimento dei nuovi volumi nei limiti di ml. 1,50 di sbancamento e ml. 1,00 di riporto rispetto all'andamento naturale del terreno.

**7.3** Sarà ammessa la realizzazione di terrazzamenti a condizione che i manufatti o gli elementi di sostegno abbiano un'altezza non superiore a m 1,20. Il Regolamento Edilizio definirà ulteriori indicazioni sulle modalità di realizzazione dei terrazzamenti e sui muri di sostegno.

## CAPO III° - DESTINAZIONI D'USO

### ART. 8 GENERALITA' SULLE DESTINAZIONI D'USO

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

**8.2** È inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

**8.3** Tutte le superfici indicate nel presente articolo si intendono calcolate sulla Superficie Lorda.

**8.4** Il cambio di destinazione d'uso senza opere comporta la verifica del rispetto delle normative in materia edilizia ed igienico sanitaria.

### ART. 9 DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso principali e le conseguenti destinazioni non ammissibili sono così definite:

#### 9.1 Destinazione principale **residenziale**:

- a. destinazioni ammesse: residenza;
- b. destinazione compatibili ammesse:
  - esercizi di vicinato; esercizi di ristorazione, somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al limite della MSP (< 1000 mq);
  - attività artigianali di piccola entità che non rechino disturbo alla residenza;
  - attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive;
  - attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;
- c. destinazioni escluse:
  - commerciale ad eccezione delle destinazioni compatibili indicati al punto precedente.
  - produttive e commerciali non ritenute compatibili a seguito delle procedure di verifica di cui all'ART. 13 delle presenti NTA;

#### 9.2 Destinazione principale **terziario/direzionale/commerciale**:

- a. destinazioni ammesse:
  - uffici, banche, studi professionali;
  - sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
  - attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - esercizi di vicinato e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio – piccole MSP (<1.000 mq);
- b. Destinazioni escluse:

- residenza oltre il limite del 10% della SL dell'unità edilizia commerciale, e comunque entro il limite di mq 150;
- produttive non ritenute compatibili a seguito delle procedure di verifica di compatibilità d'uso prevista dalle presenti norme;

**9.3 Destinazione principale **produttiva**:**

- a. destinazioni ammesse:
  - industria e artigianato;
  - magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
  - depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;
  - laboratori tecnico-scientifici e di ricerca;
- b. Destinazioni escluse:
  - residenza superiore a mq 150,00 per unità produttiva;
  - direzionale e terziario superiore al 50% della SL dell'unità produttiva;
  - commerciale eccedenti i mq 150,00;
  - sedi di associazioni;

**9.4 Destinazione principale **ricettiva**:**

- a. destinazioni ammesse:
  - Alberghi e/o affittacamere;
- b. Destinazioni escluse:
  - residenza oltre il limite del 10% della SL dell'unità edilizia alberghiera;
  - direzionale e terziario oltre il limite del 10% delle SL dell'unità edilizia alberghiera e sedi di associazioni eccedenti i mq 100;
  - commerciale compatibile o complementare eccedenti il 20% della SL dell'unità edilizia alberghiera;
  - produttivo;

**9.5 Destinazione principale **agricola**:**

- a. destinazioni ammesse:
  - strutture per conduzione del fondo;
  - residenze dell'imprenditore agricolo entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico;
  - attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico;
  - stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico;
  - locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico;
- b. Destinazioni escluse:
  - a) direzionale e terziario compatibile e direzionale complementare eccedente i mq 60,00 e sedi di associazioni di qualsiasi dimensione
  - b) Commerciale compatibile e commerciale complementare eccedente i mq 150 di SL;
  - c) Produttiva diversa dall'agricola;

- d) Alberghiera diversa dalla agrituristica;

## **ART. 10 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE CON SUPERFICIE DI VENDITA (SV)**

**10.1** Le destinazioni commerciali si distinguono in due fattispecie: 1) con superficie di vendita; 2) senza superficie di vendita. Le destinazioni commerciali con superficie di vendita si distinguono in base a:

- a. categoria merceologica in: 1) alimentari; 2) non alimentari.
- b. Superficie di vendita / tipologia distributiva:
  - esercizio di vicinato (SV) fino a 250 mq;
  - media struttura di vendita di prossimità (MSP) da 250,01 mq a 1000,00 mq;
  - Medie strutture di rilevanza locale (MSL) da 1000,01 mq a 2.500,00 mq;
  - Grande struttura di vendita (CSV) oltre i 2.500 mq.

**10.2** Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

**10.3** La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SL per SL non superiore a mq 2.500, e nella misura di 1/4 della SL per SL superiore a mq 2.500. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta e ottenuta l'autorizzazione prescritta per l'intera superficie di vendita.

**10.4** Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio vengono considerate esistenti e confermate nella loro effettiva consistenza, tipologia distributiva e categoria merceologica.

**10.5** L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti in cui è ammessa la destinazione commerciale e della dotazione delle aree a standard di cui al piano dei servizi, come segue:

- a. Esercizi di vicinato: sempre ammessi ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale. Le attività esistenti potranno ampliarsi fino al raggiungimento di una superficie massima pari a 250 mq, senza limitazioni e nel rispetto delle ulteriori disposizioni in materia.
- b. Medie Strutture di Vendita:
  1. non alimentare, senza alcuna limitazione;
  2. alimentare, solo nel perimetro del centro abitato e secondo le seguenti limitazioni:
    - MSP: nel caso di ampliamento di una MSP alimentare esistente, nel limite massimo di superficie previsto per la categoria di appartenenza;
    - MSL: una in tutto il territorio comunale in uno degli ambiti di rigenerazione soggetti a pianificazione attuativa, purché sia dimostrata la sufficienza di aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. Il criterio di assegnazione è demandato alla data di presentazione della richiesta. L'assegnazione della possibilità determina il raddoppio delle dotazioni territoriali di qualità previsto nella scheda del relativo ambito di rigenerazione.
- c. Grandi Strutture di Vendita: non consentite.

**10.6** L'insediamento di medie strutture di vendita:

- dovrà essere preceduto dalla verifica delle caratteristiche di sovacomunalità prevista dalle vigenti disposizioni regionali e descritta in modo articolato nella relazione al Piano delle Regole.

- è assoggettato alla stipula di apposita convenzione unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale;
- nei casi di rilevanza locale e con settore merceologico alimentare è consentito l'utilizzo di parte della superficie di vendita per il settore merceologico non alimentare, fino ad un massimo del 30% della SL.

## **ART. 11 MODIFICAZIONE D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE**

**11.1** Sono modificazioni d'uso urbanisticamente rilevanti quelle che determinano variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

**11.2** Il mutamento della destinazione d'uso da una urbanisticamente rilevante ad una non urbanisticamente rilevante è sempre ammessa. L'eventuale successivo nuovo cambio d'uso urbanisticamente rilevante comporterà il reperimento delle dotazioni territoriali necessarie.

**11.3** Determinano modificazione d'uso urbanisticamente rilevante le seguenti attività:

- a. La trasformazione di unità edilizie a uso commerciale, direzionale o terziario a titolo principale;
- b. La trasformazione di unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale con superficie di vendita, fatta eccezione per gli esercizi di vicinato all'interno dei nuclei di antica formazione;
- c. L'insediamento in superfici commerciali/direzionali delle seguenti attività:
  - farmacie e centri medici polifunzionali, centri di telefonia, gastronomie, rosticcerie e pizzerie da asporto;
  - pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, sale giochi, sale da ballo e sedi di associazioni e/o fondazioni comunque denominate, eccedenti la superficie utile di mq. 100,00;
  - banche, sportelli aperti al pubblico
  - studi professionali, medici e sedi di società, eccedenti la superficie utile di mq. 150,00;
  - palestre, cinema, teatri, sale per spettacolo;

**11.4** Il dimensionamento delle dotazioni territoriali da cedere o asservire ad uso pubblico è determinato dalle disposizioni previste dalle presenti norme e comunque dalle norme vigenti in materia.

**11.5** L'assenso alla modifica d'uso urbanisticamente rilevante è subordinato al reperimento delle dotazioni territoriali eventualmente mancanti per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- a. con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- b. con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento registrato e trascritto da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o ad atto equivalente.

**11.6** Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie, ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni territoriali aggiuntive, qualora dovuta. Le dotazioni territoriali mancanti possono essere reperite, in via alternativa o cumulativa:

- a. tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- b. tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- c. tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con

impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

**11.7** Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

## **ART. 12 DESTINAZIONE D'USO NEL SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO E ECOLOGICO**

**12.1** La destinazione d'uso di fabbricati esistenti è certificata esclusivamente con atti abilitativi comunali, in assenza dei quali qualsiasi edificio esistente in ambiti di interesse paesistico è considerato a destinazione principale agricola.

**12.2** Negli ambiti di Interesse Paesaggistico è sempre ammesso il cambio d'uso con opere da destinazione residenziale a destinazione agricola, mentre è consentito il cambio di destinazione d'uso con opere da agricolo a residenziale esclusivamente per i fabbricati:

- a. con attività agricola cessata da almeno cinque anni, da dimostrarsi con atti certificativi o autocertificati;
- b. che non siano stati realizzati in forza delle norme speciali per l'agricoltura (L.R. 93/80 e parte II titolo III della L.R. 12/05)

**12.3** Il cambio di destinazione d'uso che intervenga su edifici rurali a destinazione agricola (anche se dismessi) è da intendersi esteso all'intero edificio, anche nel caso in cui l'edificio fosse dotato di destinazioni complementari alla principale, come la residenza.

**12.4** Il cambio di destinazione d'uso a residenziale, ancorché senza opere, è ammesso esclusivamente qualora venga dimostrato l'adeguato approvvigionamento idrico e la possibilità di smaltimento delle acque reflue; inoltre che gli impianti di urbanizzazione eventualmente necessari siano realizzati completamente interrati e a carico del richiedente.

**12.5** Il cambio di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie, anche in regime di sanatoria, è soggetto a permesso di costruire convenzionato che contenga l'impegno da parte del proprietario:

- a. alla conduzione del fondo di pertinenza del fabbricato;
- b. alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per garantire l'agibilità del fabbricato secondo la destinazione d'uso dell'edificio;
- c. alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo comprese quelle stradali.

**12.6** La sottoscrizione dell'impegno di cui al precedente co. 12.4 esonera il richiedente dal pagamento della quota dei contributi concessori afferente le urbanizzazioni primarie.

## **ART. 13 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ D'USO**

### **13.1 Destinazioni commerciali, terziario direzionali**

- a. La valutazione di compatibilità d'uso è effettuata dal proprietario dell'attività nei casi di cambio d'uso, con o senza opere, per l'insediamento delle seguenti attività:
  - pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con superficie superiore a 100 mq,
  - sale giochi, sale da ballo;
  - attività di preparazione e vendita di cibo da asporto;
  - centri di telefonia, internet point e similari;
  - farmacie e centri medici polifunzionali con superficie superiore a 100 mq;
  - sedi di associazioni con SU maggiore di mq 100,00.

- b. Il Responsabile del Settore può richiedere la valutazione di compatibilità anche in casi diversi da quelli in precedenza elencati, qualora l'uso sia ritenuto incidente sugli elementi di cui alla successiva lett. e);
- c. Le attività esistenti di cui al co. 1 sono soggette a verifica di compatibilità d'esercizio anche in caso di lavori eccedenti la manutenzione ordinaria.
- d. La valutazione di compatibilità è rivolta all'accertamento di quanto segue:

Sezione di analisi

- *caratteristiche dell'attività commerciale, direzionale o terziaria in ordine alle emissioni, delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ambientale del sito;*
- *caratteri previsti dal traffico indotto in entrata e in uscita, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;*
- *lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;*
- *caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibili conflittualità.*

Sezione di sintesi

- *Descrizione schematica degli accorgimenti previsti per la soluzione delle eventuali criticità evidenziate nella sezione di analisi.*

- e. La domanda di cui alla precedente lettera dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati;
- f. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale e, se del caso, attraverso conferenza di servizi con l'Azienda Sanitaria Locale, l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente e eventuali esperti nominati dall'Amministrazione Comunale.

### **13.2 Destinazioni produttive**

- a. La valutazione di compatibilità aziendale è effettuata dal proprietario dell'attività nei casi in cui l'insediamento di attività avvenga in edifici o aree a destinazione principale diversa dalla produttiva o nei casi di cui alla successiva lett. d), e comunque qualora il Responsabile del procedimento lo ritenga necessario. La valutazione è rivolta all'accertamento ed è effettuata in base al precedente co. 13.1d.
- b. La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
- c. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previa conferenza di servizi con l'Azienda Sanitaria Locale, l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente e eventuali esperti nominati dall'Amministrazione Comunale.
- d. La valutazione di compatibilità di cui al presente comma costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio del Permesso di Costruire per nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio dell'agibilità per tutti gli interventi relativi alle seguenti attività:
- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
  - attività di autotrasporto e di magazzinaggio;
  - industrie chimiche di qualsiasi genere;
  - industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;

- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
- industria manifatturiera della gomma;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche.

e. Le attività comprese nell'elenco di cui sopra, eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT, sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

## TITOLO II° - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### CAPO I° - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

#### ART. 14 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. (NAF): GENERALITÀ

##### 14.1 Definizione

- a. I NAF sono i centri urbani consolidatisi entro l'avvio della fase di crescita urbana del XX secolo.
- b. I NAF presentano un elevato grado di coerenza per quanto riguarda la morfologia del tessuto urbano e i caratteri edilizi.  
Il significato dei NAF è dato dalla relazione fra le componenti che li costituiscono: gli edifici, gli spazi aperti (sia privati che pubblici), i materiali e le tecnologie costruttive.
- c. La tutela deve essere accompagnata da una politica di riconfigurazione di corpi di fabbrica incongrui e di eliminazione delle alterazioni mediante interventi di puntuale sostituzione di elementi estranei ai caratteri storicizzati: materiali di finitura delle facciate, elementi decorativi, lattoneria ecc.
- d. All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente in base alla vigente normativa. Al presente ambito è riconducibile ogni riferimento legislativo alla zona A di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e s.m.i.

##### 14.2 Destinazioni d'uso

- a. In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso compatibili.

##### 14.3 Interventi ammessi

- a. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle unità minime di intervento, dei gradi di intervento assegnati e delle prescrizioni impartite.
- b. Per gli interventi di parziale ricostruzione o di demolizione e ricostruzione previsti dal grado V, si definiscono i seguenti parametri edilizi:
  - Altezza: è l'altezza media della facciata del fronte strada principale misurata dalla quota marciapiede sino alla proiezione della linea di gronda sulla facciata stessa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà risultare superiore a quella esistente valutata come sopra.
  - Volume: è valutato al lordo dei muri perimetrali sino al solaio di copertura. Ai fini volumetrici saranno conteggiati i porticati ed i loggiati qualora chiusi su tre lati; saranno invece esclusi dal computo i balconi e gli aggetti.
  - Superficie coperta: non è ammesso incremento di superficie coperta.

##### 14.4 Interventi esclusi

- a. Sono esclusi gli interventi che prevedano incrementi volumetrici compresi i volumi tecnici ad eccezione dei locali ascensori (nei gradi IV-V) previo parere della Commissione per il Paesaggio. Il Volume è computato al netto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale che non siano stati regolarmente autorizzati.
- b. Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai fini residenziali ai sensi della Legge Regionale 10 marzo 2017 n.7;

## **ART. 15 NAF: MODALITÀ DI INTERVENTO**

### **15.1 Gradi di intervento:**

- a. Nel NAF ogni intervento edilizio deve essere conforme alle prescrizioni ed al grado di intervento assegnato all'edificio, come individuato nella relativa tavola grafica.
- b. Su istanza del richiedente è ammessa la modifica del grado di intervento (al grado immediatamente superiore) qualora l'edificio sia classificato con grado di intervento superiore al I°, senza che ciò costituisca variante al Piano delle Regole. La richiesta deve essere accompagnata da adeguata documentazione volta ad attestare la coerenza della riclassificazione con l'obiettivo primario di tutela di cui all' ART. 14

### **15.2 Unità Minime di Intervento**

- a. Il Piano determina, all'interno del tessuto di antica formazione, le unità minime di intervento coerenti con il rispetto dell'articolazione del tessuto edilizio.
- b. Il Piano definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili in essa ricompresi, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, e declinato secondo le definizioni degli articoli che seguono. Nel caso in cui, al fine di poter procedere operativamente con gli interventi edilizi, si ravvisasse la necessità di introdurre modifiche alla delimitazione delle unità minime di intervento definite dal Piano delle Regole, potranno essere proposte piccole modifiche alla perimetrazione dell'unità stessa senza la necessità di preventiva variante.

### **15.3 Superfetazioni**

- a. Si definiscono superfetazioni tutte le costruzioni, i manufatti o comunque le addizioni di epoca recente, realizzate per soddisfare mere esigenze funzionali e non coerenti con il contesto edilizio o che ne compromettono la lettura tipologica, linguistica o visiva. L'individuazione delle superfetazioni, se non specificatamente individuate negli elaborati di analisi dei fabbricati, è effettuata dal progettista in sede di rilievo e restituzione dei caratteri storici del fabbricato.
- b. Salvo diverso e motivato intendimento della Commissione per il paesaggio le superfetazioni individuate dal progettista sono automaticamente soggette a demolizione.
- c. L'eliminazione delle superfetazioni e dei manufatti soggetti al VI° grado di intervento deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

### **15.4 Indicazioni progettuali**

- a. Fatte salve le disposizioni contenute nel Regolamento edilizio comunale, all'interno degli ambiti di antica formazione:
  - la manutenzione o la ricostruzione di manufatti od elementi architettonici dovrà avvenire secondo i caratteri formali, linguistici, tipologici e dimensionali derivanti dalle costanti tipologiche dei luoghi;
  - è ammesso l'utilizzo di materiali non tipici, solo dopo apposito campionamento e positiva valutazione della commissione per il paesaggio;
  - è in generale ammesso il tamponamento di loggiati con serramenti, preventivamente campionati, fino alla metà della profondità del loggiato esistente, con minimo di mt 1,50 e nel rispetto della normativa igienico sanitaria. In ogni caso, i serramenti dovranno essere posizionati sul lato interno di pilastri o colonne. Il tamponamento non è ammesso per i fabbricati con grado di intervento I e II o quando nella scheda di rilievo venga individuato il loggiato quale elemento di pregio.
  - Per gli interventi sulle coperture è possibile una lieve modifica della linea di colmo al fine di garantirne la rettifica. In caso di isolamento della falda dovrà essere mantenuta la linea di gronda per le facciate prospicienti la viabilità pubblica evitando salti di quota nel medesimo corpo di fabbrica. Non sono consentiti allineamenti della linea di colmo e di gronda rispetto agli edifici adiacenti.

- qualora la progettazione preveda interventi di demolizione, anche parziale, di strutture murarie sia interne che esterne, la realizzazione di nuove aperture ovvero il recupero di spazi e locali non utilizzati, dovrà essere presentata obbligatoriamente idonea perizia statica redatta da tecnico abilitato, che dimostri la fattibilità dell'intervento sotto l'aspetto strutturale.
- Non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

## **ART. 16 GRADI DI INTERVENTO EDILIZIO NEI NAF**

Fatte salve le disposizioni generali di cui al precedente articolo, la normativa specifica per i singoli gradi di intervento è la seguente.

### **16.1 Grado I: Restauro**

- a. Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni ed esterni
- b. Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.
- c. Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.
- d. È ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

### **16.2 Grado II: Risanamento conservativo**

- a. Edifici soggetti ed alla ricostituzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno
- b. Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche.
- c. Sono ammessi:
  - per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico decorativi deteriorati;
  - gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.
- d. Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storica di cui al primo comma.

### **16.3 Grado III: Ristrutturazione interna**

- a. Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne
- b. Sono ammessi:
  - il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); mantenendo intatte le aperture esistenti salvo il ripristino delle aperture originarie. Si impone inoltre l'eliminazione delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario.
  - il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere

- tipologico-architettonico dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

#### **16.4 Grado IV: Ristrutturazione edilizia**

- a. Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative.
- b. Sono ammessi:
  - il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
  - il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale;
  - gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

#### **16.5 Grado V: Ristrutturazione urbanistica**

- a. Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.
- b. È ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con limitate possibilità di variare la sagoma originale senza però apportare modifiche di sagoma ai fronti prospicienti le pubbliche vie, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza con riguardo all'inserimento ambientale.
- c. È obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.
- d. Non si potrà procedere in alcun caso al recupero volumetrico di dei fabbricati accessori o parti di essi assoggettati al V grado di intervento che non siano stati oggetto di regolare autorizzazione e/o Permesso di Costruire.

#### **16.6 Grado VI: Demolizione**

- a. Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.
- b. Sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità, previa sottoscrizione di atto d'obbligo di vincolo di non indennizzabilità delle nuove opere in caso di esproprio, trascritto a favore del Comune.

## CAPO II° - AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE (ARF)

### ART. 17 AVP – AMBITI DI VERDE PRIVATO

#### 17.1 Definizione

a. Sono ambiti urbani consolidati, con prevalente destinazione residenziale; l'elemento caratterizzante questi ambiti è la rilevanza del verde pertinenziale, in grado di creare una continuità percettiva con il contesto naturale.

#### 17.2 Destinazioni d'uso

a. Destinazione d'uso principale: residenziale, secondo quanto definito all'art. 9.1.

#### 17.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

a. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo;

b. Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di pregio architettonico di seguito normati, è ammessa, nel rispetto del patrimonio arboreo di pregio:

- la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

SL	Esistente
H	7.00 O Esistente
IC	Esistente
DE	10,00 mt o aderenza
DC	5,00 m -convenzione- aderenza

IP	60% di St
PP	2/UI
CU	0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c

- l'ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 20% della SL esistente e della SCOP esistente, nel rispetto dei limiti di superficie permeabile pari al 60% di St, e fino all'altezza massima di 8,50 m;

c. Non sono ammessi interventi di accorpamento delle volumetrie esistenti se non a seguito dell'approvazione di un permesso di costruire convenzionato, esteso a tutto il comparto, finalizzato alla valorizzazione del verde ed allo studio dell'inserimento ambientale della nuova edificazione.

d. Non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi.

#### 17.4 Prescrizioni specifiche per gli edifici di pregio architettonico

a. Per tutti gli edifici di pregio architettonico, individuati con apposita simbologia sulle tavole del PdR, la ristrutturazione non è ammessa in regime di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti;

b. l'eliminazione delle superfetazioni deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

c. Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

d. Non è consentito effettuare ampliamenti volumetrici compresa la realizzazione di volumi tecnici ad eccezione dei locali ascensori previo parere della Commissione per il Paesaggio.

## ART. 18 AMBITI DA EFFICIENTARE

### 18.1 Definizione

a. Sono gli ambiti urbani consolidati, che costituiscono la parte prevalente dei tessuti urbani, edificati prevalentemente nella seconda metà del Novecento, necessitano di efficientamento sotto il profilo energetico, antisismico e funzionale.

### 18.2AR1-AR2-AR3 - Ambiti Residenziali

a. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso principale è la residenza, secondo quanto definito all'art. 9.1.

b. Interventi ammessi:

- Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ampliamento nel rispetto dei parametri prescritti.
- Sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi con modifica delle altezze per le unità edilizie con IF esistente inferiore a 0,35 mq/mq.
- Conferimento delle volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previste dal Piano dei Servizi, nelle unità edilizie con IF esistente inferiore a 0,35 mq/mq e fino al raggiungimento dell'indice di 0,5 mq/mq.
- Per le aree soggette a limitazioni di carattere geologico e/o idraulico, prevalgono le disposizioni di cui alle norme tecniche della componente geologica, idrogeologica e sismica.

c. Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche e antisismiche.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con adeguamento sismico e raggiungimento delle prestazioni energetiche imposte per legge possono raggiungere il IF del 0,5 mq./mq.

d. Indici edificatori:

A – Centrali AR1

IF	0,50	IP	30% di St
IC	40% di Sf	CU	0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c
DE	10,00 mt. o aderenza	P.p.	2/ UI
DC	5,00 m-convenzione aderenza	H.	10.50

B – Diffusi AR2

IF	0,35	IP	30% di St
IC	30% di Sf	CU	0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c
DE	10,00 mt. o aderenza	P.p.	2/ UI
DC	5,00 m-convenzione aderenza	H.	9.00

C – Corona AR3

IF	0,20	IP	40% di St
IC	30% di Sf	CU	0,5/UI nei casi di cui all'art. 5.1c
DE	10,00 mt. o aderenza	P.p.	2/ UI
DC	5,00 m-convenzione aderenza	H.	6.50

### 18.3AC1 – Ambiti Commerciali, direzionali, terziari

a. Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: commerciale, direzionale, terziaria e ricettivo, secondo quanto specificato all'art. 9.2.

b. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e ampliamento, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

c. Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche e antisismiche:

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con adeguamento sismico e raggiungimento delle prestazioni energetiche imposte per legge possono raggiungere il IF del 0,65 mq./mq.

d. Indici edificatori:

IF	0,50 mq./mq.	IP	15% di St
H	10,50 mt.	Pp	ART. 5.3
IC	50% di Sf		
DE	10,00 mt. o aderenza		
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		

#### 18.4 Ambiti Produttivi – AP1

a. Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: produttiva, secondo quanto specificato all'art. 9.3.

b. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti

c. Indici edificatori ordinari:

IF	0,75 mq/mq	IP	15% di St
H	12.00 mt	Pp	30% della SL/20
IC	60% di SF		
DE	10,00 mt o aderenza		
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		

d. Indici edificatori straordinari, assentibili solo previo PdC convenzionato che ne accerti la compatibilità urbanistica e paesaggistica:

IF	1,00 mq/mq	IP	15% di St
H	18.00 mt	Pp	30% della SL/20
IC	70% di SF		
DE	10,00 mt o aderenza		
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		

e. Gli ambiti produttivi perimetrati all'interno del C.R.P. Pigna, nelle more di valenza del Contratto stesso, hanno la possibilità di attuare le previsioni del presente articolo nel caso di interventi di ampliamento, ristrutturazione o manutenzione di edifici, purché a destinazione produttiva e/o sue destinazioni strettamente complementari (uffici, spacci, abitazione del custode, esposizioni, ecc.).

#### 18.5 Ambiti florovivaistico – AP2

a. Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: produttiva mediante colture intensive in serra.

b. Per tali zone è ammessa una superficie coperta con strutture in ferro e vetro, anche fisse.

c. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche mediante la demolizione e ricostruzione, nonché l'ampliamento, nel rispetto degli indici edificatori.

d. Indici edificatori:

H	5,00 mt per le serre 6,00 mt per gli edifici	IP	15% di St
IC	80% di SF		

DE	10,00 mt o aderenza		
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		

- e. Le strutture delle serre, qualora non superino un'altezza di ml. 2,20 all'imposta della gronda potranno essere realizzate anche a confine, fatta salva la necessità della presentazione di un accordo con il confinante e l'obbligo di rispetto di una distanza minima di ml. 5,00 dagli edifici esistenti sui lotti adiacenti.
- f. È ammesso il soprizzo degli edifici esistenti fino ad un massimo di ml. 9,50.
- g. Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie coperta massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.
- h. Tale superficie non potrà comunque superare, sommando i fabbricati già destinati a tali usi e i nuovi interventi, un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.
- i. Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale. Sono considerati di immediato rapporto con le zone residenziali i fabbricati che distano meno di 100 ml da zone o fabbricati destinati a residenza. Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

## ART. 19 AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE E DELLA RIGENERAZIONE - AT1-AT2-AT3-AT4

### 19.1 Generalità

- a. Definizione: Gli ambiti all'interno del TUC includono sia quelli già pianificati e oggetto di convenzionamento urbanistico, nonché quelli da assoggettare a convenzionamento, mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.
- b. Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale, secondo quanto specificato all'art. 9.1.
- c. Dotazioni Territoriali: Il dimensionamento delle dotazioni territoriali avviene secondo le indicazioni del piano dei servizi.
- d. Fattore di conversione volume-SL: Nella necessità di definire un corretto rapporto di equivalenza tra la SL ed il relativo volume, si stabilisce il seguente fattore di conversione:  $SL = \text{volume}/3$
- e. In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 28 mq per ogni abitante insediabile. Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:
- Valore numerico ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso.
  - Valore numerico ottenuto, dividendo per 150 (mc/abitante) il volume di Piano Attuativo
- Il numero massimo delle unità immobiliari, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero delle unità immobiliari sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo approvato. Qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le stesse potranno essere monetizzate.
- f. Conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, fino al raggiungimento dell'incremento percentuale di SL definito per ogni comparto.

### 19.2AT1–AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati dal Ddp ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005.

Gli Ambiti di Trasformazione sono disciplinati dai Criteri Attuativi del DdP, ai quali si rimanda, e trovano puntuale descrizione nell'elaborato *DP16 Schede degli ambiti di trasformazione*, allegato ai CA del DdP.

### 19.3AT2–AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

a. Definizione: sono gli ambiti urbani consolidati, con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto, con commistione d'usi fra loro non compatibili o per i quali è necessaria una riqualificazione coordinata. In questi ambiti il Piano delle Regole individua i comparti territoriali per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie residenziali ovvero di riconvertire a nuove funzioni alcuni ambiti già edificati, modificandone la destinazione d'uso attuale.

b. Destinazioni d'uso: In questi ambiti le destinazioni d'uso sono quelle indicate nelle singole schede, le cui previsioni prevalgono sulle disposizioni di cui al precedente titolo I°.

c. Modalità attuativa: piano attuativo relativo all'intera zona perimetrata, volto a definire l'assetto planivolumetrico, l'individuazione dei lotti edificabili, la viabilità interna al comparto e il raccordo con la viabilità del contesto, i parcheggi e le aree verdi nonché per la definizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

d. Dotazioni Territoriali: Il dimensionamento delle dotazioni territoriali avviene secondo le indicazioni del piano dei servizi. Le dotazioni territoriali si distinguono in quantitative e qualitative.

e. Conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi.

In queste zone non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

f. Parametri edificatori dei comparti. Per ogni comparto vengono definiti i relativi parametri edificatori e standard compensativi al lordo dell'esistente.

ARU1	PIANO DI RIGENERAZIONE EX PIGNA		
	<b>Opzione A</b>		
SL	Esistente	IP	Esistente
H	Esistente	P. p.	ART 5.3
IC	Esistente	DT	nn
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	Nn
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		
Destinazione	Qualificante: Artigianale - industriale		
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato		
Intervento	Ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione		
	<b>Opzione B</b>		
SL	Esistente	IP	50% di St
H	12,50 m	P. p.	2/U UI
IC	33% di SL	DT	0,6 mq/mq di SL diversa da produttiva
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		
Destinazione	Mix funzionale. Limiti: commerciale superficie di vendita di 2.500 mq. complessivi		
Intervento	Ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione		
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato		

Dotazioni	Adeguamento delle dotazioni territoriali in funzione delle destinazioni d'uso insediate.		
	<b>Opzione C</b>		
SL	12.000 mq.	IP	50% di St
H	16,00 m	P. p.	2/U UI
IC	33% di SL	DT	3,60 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		
Destinazione	Mix funzionale. Limiti: commerciale superficie di vendita di 2.500 mq. complessivi		
Strumento	Piano Attuativo		
Intervento	Demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti compatibilmente con eventuali limiti di culturalità del bene. Obbligo di Piano Attuativo con puntuale valutazione dell'inserimento paesaggistico e valutazione dei flussi e degli impatti di traffico e sosta.		
Dotazioni	Adeguamento delle dotazioni territoriali in funzione delle destinazioni d'uso insediate. Cessione aree e realizzazione di infrastruttura scolastica secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale		

<b>ARU2</b>	<b>PIANO DI RIGENERAZIONE EX ITALCEMENTI</b>		
	<b>Opzione A</b>		
SL	Esistente	IP	Esistente
H	Esistente	P. p.	Esistente
IC	Esistente		
DE	Esistente		
DC	Esistente		
Intervento	Restauro		
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato		
Destinazione	Mix funzionale		

<b>ARU3</b>	<b>PIANO DI RIGENERAZIONE EX ZEROWATT</b>		
	<b>Opzione A</b>		
SL	6000,00	IP	20%
H	10,00	P. p.	ART 5.3
IC	60%	DT	nn
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	Nn
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		
Destinazione	Qualificante: Artigianale - industriale		
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato		
Intervento	Nuova costruzione		
	<b>Opzione B</b>		
SL	2.000,00	IP	50% di St
H	12,50 m	P. p.	2/U UI
IC	33% di SL	DT	1,2 mq/mq di SL diversa da produttiva
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		
Destinazione	Residenziale		
Intervento	Nuova costruzione		
Strumento	Permesso di Costruire Convenzionato		
Dotazioni	Adeguamento delle dotazioni territoriali in funzione delle destinazioni d'uso insediate.		
	<b>Disposizioni comuni</b>		
Obiettivo	Messa in stato di decoro del sito c		
Indicazioni	Produttivo. Adeguato impatto estetico con tinte e materiali adeguati al sito. Studio del verde e piantumazioni a mitigazione del costruito e valorizzazione del verde		

	<p>spondale. Permeabilità suoli. Residenza estensiva con edifici NZEB, innovazione in materia di energia rinnovabile, inserimento in CER, permeabilità suoli, piantumazioni.</p>
Premialità	<p>Premialità sullo standard qualitativo e volumetrica decrescente sul volume base, in ragione dei tempi di raggiungimento dell'obiettivo. Termini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entro sei mesi dalla vigenza del PGT presentazione del progetto/pratica per il raggiungimento dell'obiettivo</li> <li>• entro un anno dall'approvazione del progetto di demolizione con ripristino dello stato di decoro dei luoghi.</li> </ul> <p>Incentivi. Il rispetto di entrambi i termini consentirà di azzerare gli oneri relativi alle dotazioni territoriali qualitative. Per ogni mese successivo ad uno o entrambi i termini di cui sopra (da sommarsi in caso di sfioramento di entrambi), la SL subirà una riduzione dell'0,5% per ogni mese di ritardo del primo anno, aumentato all'1% per ogni mese successivo all'anno di ritardo fino alla riduzione massima del 33%</p>

g. Limiti alle attività esistenti: Per gli ambiti di riconversione è sempre possibile il mantenimento delle eventuali attività in essere all'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di riconversione è possibile, al fine del mantenimento dell'attività eventualmente in essere, realizzare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La modifica organizzativa e/o strutturale delle attività produttive in essere sarà ritenuta ammissibile solamente a seguito della valutazione di compatibilità di cui alle presenti norme. Nel caso di insediamento di

anche in sostituzione di quelle esistenti, è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

In tali ambiti, fatte salve le norme in materia di sicurezza, edilizia e igiene e di regolarità contributiva nei confronti del comune, è possibile attivare attività temporanee previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

#### **19.4 AT3.1–AMBITI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA GIA' CONVENZIONATI**

- a. Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di convenzioni, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dai piani e dalle relative convenzioni.
- b. Alla scadenza del periodo di validità della convenzione o a conclusione del Piano Attuativo a seguito di collaudo, è confermata solamente la SL realizzata e quella autorizzata purché realizzata nei termini del permesso di costruire. All'ambito si applica la disciplina degli ambiti di verde privato.
- c. Gli ambiti che non hanno adempiuto agli obblighi convenzionali, ivi inclusa la cessione delle aree per strade e/o aree standard e con convenzione scaduta, possono eseguire esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- d. Gli ambiti inseriti alla data di adozione del PGT sono: Via Spiazzi (Ex PA2); Via Risorgimento; Ex Scarpellini (ex PA 9); Via Montelungo (via Paglia); Via Zerowatt (residenziale); Via ex Zerowatt (artigianale); Via Don G. Pezzotta; via Olera.

**19.5 AMBITI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DA CONVENZIONARE**

PA da 1 a 3	PIANI ATTUATIVI		
SL	0,30 mq/mq	IP	35% di ST
H	7,00 mt.	P. p.	2/ UI
IC	25% di SF	DT	1,8 mq/mq di SL.
DE	10,00 mt. o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Residenziale		
Contenuti convenzione	Ambiti soggetti a cessione di Dotazione Territoriali quantitative e qualitative. Le dotazioni quantitative sono definite dal Piano dei Servizi. Le dotazioni qualitative sono definite secondo il parametro in precedenza indicato. Tali dotazioni a discrezione dell'Amministrazione Comunale potranno essere realizzate mediante la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche e/o la monetizzazione.		

PA4	PIANO ATTUATIVO BUSA		
SL	0,20 mq/mq	IP	35% di ST
H	7,00 mt.	P. p.	2/ UI
IC	25% di SF	DT	1,8 mq/mq di SL.
DE	10,00 mt. o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Residenziale		
Contenuti convenzione	Ambiti soggetti a cessione di Dotazione Territoriali quantitative e qualitative. Le dotazioni quantitative sono definite dal Piano dei Servizi. Le dotazioni qualitative sono legate alla realizzazione della strada per il collegamento delle aree limitrofe con la viabilità pubblica come indicato nelle tavole del PDR.		

PA da 5 a 7	PIANO ATTUATIVI		
SL	0,15 mq/mq	IP	45% di St
H	7,00 m	P. p.	2/ UI
IC	20% di SF	DT	1,20 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Residenziale		
Contenuti convenzione	Ambiti soggetti a cessione di Dotazione Territoriali quantitative e qualitative. Le dotazioni quantitative sono definite dal Piano dei Servizi. Le dotazioni qualitative sono definite secondo il parametro in precedenza indicato.		

PA8	PIANO ATTUATIVO PONTE SERIO		
SL	0,30 mq/mq	IP	45% di St
H	6,50 m	P. p.	2/ UI
IC	20% di SF	DT	3,6 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Residenziale		
Contenuti convenzione	Ambiti soggetti a cessione di Dotazione Territoriali quantitative e qualitative. Le dotazioni quantitative sono definite dal Piano dei Servizi. Le dotazioni qualitative sono definite secondo il parametro in precedenza indicato. Le dotazioni territoriali del PA sono tutte finalizzate alla realizzazione della strada di collegamento tra viale Piave e via G. d'Alzano, siano essere in tutto o in parte in forma di cessione di aree e/o di opere.		

PA9	PIANO ATTUATIVO VIA MAZZINI		
SL	1.470 mq	IP	30% di St
H	10,00 m	P. p.	2/ UI
IC	30% di SF	DT	Assolte. 3,6 mq/mq. su 200 mq.
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	SL da cessione strada
DC	5,00-convenzione- aderenza		

Destinazione	Residenziale		
Contenuti convenzione	Il rilascio del PA è subordinato alla sottoscrizione di convenzione integrativa per la cessione gratuita al comune dell'area corrispondente al sedime della nuova strada di progetto come da Piano dei Servizi e alla definizione delle modalità di realizzazione dei muri di sostegno a confine con l'infrastruttura stradale da PGT.		
<b>PA10</b>	<b>PIANO ATTUATIVO VIA MARCONI</b>		
SL	500,00 mq.	IP	45% di St
H	6,00 m	P. p.	2/ UI
IC	25% di SF	DT	1,20 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Artigianale se con recupero volume esistente. Residenziale se con demolizione e ricostruzione con adeguamento dotazioni territoriali		
Contenuti convenzione	Ambiti soggetti a cessione di Dotazione Territoriali quantitative e qualitative. Le dotazioni quantitative sono definite dal Piano dei Servizi. Le dotazioni qualitative sono definite secondo il parametro in precedenza indicato. Tali dotazioni a discrezione dell'Amministrazione Comunale potranno essere realizzate mediante la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche e/o la monetizzazione.		
Premialità	250,00 mq. aggiuntivi, nel caso di demolizione e ricostruzione e destinazione residenziale con approvazione di PA o PdC entro 24 mesi da data di vigenza del PGT. SL soggetta ad indice di compensazione DT		

<b>PA11</b>	<b>PIANO ATTUATIVO VILLA CAMILLA</b>		
SL	Esistente	IP	45% di St
H	6,00 m	P. p.	2/ UI
IC	20% di SF	DT	1,20 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza		
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Residenziale. Compatibile la destinazione commerciale, direzione e terziaria su villa Camilla e la serra adiacente.		
Contenuti convenzione	Le SL prive di valore culturale, diverse da villa Camilla e la serra adiacente, potranno essere demolite e riorganizzate nella zona orti con destinazione residenziale previa realizzazione e cessione delle relative dotazioni territoriali. La condizione è che vi sia l'impegno al mantenimento sine die dell'intero parco di Villa Camilla.		
Premialità	In aggiunta alla S.L. di cui al precedente comma sarà riconosciuta una ulteriore SL di 1.000,00 mq. utilizzabili dalla data di rilascio del certificato di agibilità di Villa Camilla e la adiacente serra conseguente al loro restauro e funzionalizzazione.		

<b>PA12</b>	<b>PIANO ATTUATIVO VIALE PIAVE</b>		
SL	0,50 mq/mq	IP	45% di St
H	12,00	P. p.	2/ UI
IC	20% di SF	DT	1,00 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Artigianale - Industriale		
Contenuti convenzione	Ambiti soggetti a cessione di Dotazione Territoriali quantitative e qualitative. Le dotazioni quantitative sono definite dal Piano dei Servizi. Le dotazioni qualitative sono definite secondo il parametro in precedenza indicato. La somma delle dotazioni quantitative e quelle qualitative non potrà essere inferiore a 1000,00 mq. da cedersi sul fronte prospiciente viale Piave		

	Maggiorazione potenzialità edificatoria del 10% in caso in cui il P.A. fosse presentato entro un anno dall'approvazione del PGT e l'area a standard ceduta entro sei mesi dalla approvazione del Piano Attuativo.
--	---

PA13	PIANO DI RECUPERO Via Adobati/via Balduzzi
Tipologia	Ristrutturazione urbanistica mediante cambio di destinazione d'uso con opere di ristrutturazione.
Destinazione.	Qualificante Residenziale
SL	Esistente
H	7,00
Attr.	Cessione parcheggio in ragione della SL esistente
Presc.	Mantenimento portone lungo via Adobati

#### 19.6 AT4 – AMBITI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

	PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI		
IF	0,2 mq/mq. con minimo 120 mq. di SL	IP	35% di ST
H	6,50 m	P. p.	2/ UI
IC	25% di SF	DT	1,20 mq/mq di SL
DE	10,00 mt. o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Contenuti convenzione	<p>Ambiti soggetti a cessione di Dotazione Territoriali qualitative.</p> <p>Tali dotazioni a discrezione dell'Amministrazione Comunale potranno essere realizzate mediante la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche e/o la monetizzazione.</p> <p>Le urbanizzazioni primarie connesse all'edificazione sono da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario e potranno essere scomputate dalla quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria.</p> <p>La convenzione si rende necessaria nei casi di cessione di aree, realizzazione di opere pubbliche o di urbanizzazioni primarie, non quando le dotazioni territoriali sono completamente liquidate.</p>		

## CAPO III° - AMBITI DI PROTEZIONE

### ART. 20 AMBITI DI PROTEZIONE AMBIENTALE (APA)

**20.1** Definizione: sono le porzioni di territorio non edificato interne al TUC, connotate dalla presenza del verde non costituente standard urbanistico o servizi di interesse pubblico o generale, da tutelare e valorizzare.

**20.2** Destinazioni d'uso: uso residenziale o agricolo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso, anche compatibile.

Modalità di intervento:

- a. gli ambiti inclusi nel Piano di Indirizzo Forestale sono sottoposti alla disciplina di cui al successivo ART. 27
- b. gli ambiti non ricompresi nel Piano di Indirizzo Forestale dovranno essere mantenuti a verde. Devono essere conservate le aree prative; eventuali piantumazioni potranno essere ammesse e nella misura utile alla mitigazione paesistica di elementi detrattori del paesaggio;
- c. è ammessa, esclusivamente nel sottosuolo, la realizzazione di autorimesse completamente interrato realizzate secondo i disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve le limitazioni previste dalla vigente normativa con particolare riferimento al Codice della Strada, al Testo unico delle leggi sanitarie, alla tutela idrogeologica. Al termine dell'intervento dovrà essere ripristinata la caratterizzazione originaria, con riporto di terreno non inferiore a cm 40.
- d. gli edifici eventualmente presenti potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- e. è sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

### ART. 21 AMBITI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO (APS)

**21.1** Definizione: sono le porzioni di territorio interne al TUC, connotate dalla presenza del verde non costituente standard urbanistico o servizi di interesse pubblico o generale e di edifici di pregio, da tutelare e valorizzare.

**21.2** Destinazioni d'uso: uso residenziale o agricolo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso, anche compatibile.

**21.3** Modalità di intervento:

- a. gli ambiti inclusi nel Piano di Indirizzo Forestale sono sottoposti alla disciplina di cui al successivo ART. 27
- b. gli ambiti non ricompresi nel Piano di Indirizzo Forestale dovranno essere mantenuti a verde. Devono essere conservate le aree prative; eventuali piantumazioni potranno essere ammesse e nella misura utile alla mitigazione paesistica di elementi detrattori del paesaggio;
- c. è ammessa, esclusivamente nel sottosuolo, realizzazione di autorimesse completamente interrato realizzate secondo i disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve le limitazioni previste dalla vigente normativa con particolare riferimento al Codice della Strada, al Testo unico delle leggi sanitarie, alla tutela idrogeologica. Al termine dell'intervento dovrà essere ripristinata la caratterizzazione originaria, con riporto di terreno non inferiore a cm 40.
- d. gli edifici eventualmente presenti potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione; La demolizione e ricostruzione è ammessa solo in caso di parere favorevole della commissione per il paesaggio ed in assenza di vincoli di natura sovraordinata.
- e. è sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

## TITOLO III° - SISTEMA AMBIENTALE PAESAGGISTICO E ECOLOGICO

### CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 22 DEFINIZIONI

**22.1** È il territorio esterno al Tessuto Urbano Consolidato, da tutelare e valorizzare dal punto di vista paesaggistico, ambientale e delle valenze storiche. Gli ambiti di interesse paesistico sono distinti in:

- a. Ambiti boschivi, individuati in base al Piano di Indirizzo Forestale vigente;
- b. Ambiti prativi, individuati in base all'uso del suolo.
- c. Ambiti Agricoli Strategici (AAS), porzioni di cui ai precedenti ambiti così individuati in base alle norme contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

**22.2** In questi Ambiti tutti gli interventi dovranno rispettare le indicazioni estetiche edilizie e le caratteristiche tipologiche e architettoniche contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

**22.3** Cambio di destinazione d'uso. È sempre ammesso, il cambio d'uso da destinazione residenziale a destinazione agricola, agrituristica e ricettiva. È consentito il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale o ricettivo, esclusivamente per i fabbricati riferiti ad attività agricola cessata da almeno cinque anni, da dimostrarsi con atti certificativi e che non siano stati realizzati in forza delle norme speciali per l'agricoltura (L.R. 93/80 e parte II titolo III della L.R. 12/05) o abilitati in tutto o in parte con provvedimento di condono edilizio; il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso esclusivamente qualora venga dimostrato l'adeguato approvvigionamento idrico e la possibilità di smaltimento delle acque reflue; inoltre gli impianti di urbanizzazione eventualmente necessari dovranno risultare completamente interrati. È altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o ricettivo per i fabbricati accessori oggetto di condono edilizio. Il cambio di destinazione d'uso che intervenga su edifici rurali a destinazione agricola (anche se dismessi) è da intendersi esteso all'intero edificio anche nel caso in cui vi sia una quota parte di superficie residenziale con funzioni accessorie. La destinazione d'uso in essere dovrà essere certificata da atti d'assenso rilasciati dall'Amministrazione Comunale in assenza dei quali si rimanda a schede catastali se antecedenti il 28.01.1977 o se assenti o posteriori la destinazione principale presunta è sempre agricola. Sono da ritenersi inoltre ammesse e confermate le destinazioni d'uso degli edifici esistenti che siano state abilitate con specifico provvedimento alla data di adozione del PGT. Le eventuali modifiche, sia in riferimento ad interventi edilizi sia in relazione alle destinazioni d'uso e/o alle attività in essere, saranno ammesse qualora compatibili con le disposizioni inerenti gli ambiti del sistema ambientale, paesaggistico e ecologico.

#### ART. 23 INTERVENTI SUL SUOLO

##### **23.1 Interventi tesi alla tutela idrogeologica del territorio, alla riqualificazione forestale, opere pubbliche o interventi di interesse pubblico**

Tali interventi potranno essere posti in essere a seguito della presentazione di specifico progetto, corredato da relazione geologico-geotecnica redatta da tecnico abilitato, previa valutazione della Commissione per il Paesaggio.

##### **23.2 Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private**

- a. Tali interventi sono assoggettati al preliminare ottenimento delle autorizzazioni dei competenti uffici comunali;
- b. Gli interventi potranno essere eseguiti direttamente da soggetti privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In questo caso l'atto convenzionale dovrà prevedere:
  - l'autorizzazione e la durata di utilizzo del suolo pubblico necessario ai lavori;

- una cauzione a garanzia del rispetto delle prescrizioni impartite;
  - la cessione gratuita al patrimonio comunale delle opere eseguite e/o degli eventuali ampliamenti in area privata eseguiti, con oneri connessi a carico del richiedente;
- c. La realizzazione di nuova viabilità privata è ammessa solo nel caso in cui sia accertata l'impossibilità di ripristinare tracciati comunali, vicinali o consortili esistenti. Le strade private dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio.

## **ART. 24 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

### **24.1 Definizioni**

I fabbricati insistenti negli Ambiti del Sistema Ambientale Paesaggistico e Ecologico si distinguono in:

- a. Edifici di interesse storico. Sono Fabbricati di interesse storico tutti gli edifici antichi realizzati entro il 31.08.1967 appartenenti per tipologia e linguaggio architettonico all'architettura rurale Seriana. Appartengono a tale categoria anche gli edifici che hanno subito interventi di modifica, ma per i quali è possibile recuperare i caratteri originari con interventi di restauro e risanamento conservativo.
- b. Edifici privi di interesse storico. Sono gli edifici privi delle condizioni di cui alla precedente lett. a).

### **24.2 Modalità di intervento sugli edifici di interesse storico**

- a. Gli edifici di interesse storico, di cui al precedente comma 24.1a sono soggetti alle prescrizioni previste per il grado di intervento IV di cui al precedente 0

### **24.3 Modalità di intervento sugli edifici privi di interesse storico**

- a. Gli interventi sugli edifici privi di interesse storico devono essere finalizzati al recupero del linguaggio architettonico coerente con il contesto. Fatte salve le disposizioni estetico edilizie contenute nel Regolamento edilizio comunale, gli interventi su tali fabbricati dovranno essere coerenti con i caratteri formali, linguistici, e tipologici dell'edilizia storica locale.
- b. Su tutti edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

### **24.4 Interventi di demolizione e ricostruzione**

- a. Sono sempre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati privi di interesse storico.
- b. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici di interesse storico possono essere autorizzati solo in caso di assoluta compromissione strutturale dell'edificio, attestata con perizia giurata da parte di tecnico abilitato, e previa acquisizione di parere favorevole della Commissione per il paesaggio. Tali interventi saranno abilitati previa presentazione.
- c. Ai fini della determinazione delle volumetrie degli edifici oggetto di intervento, laddove non diversamente specificato, si farà riferimento al volume fisico, definito dall'ingombro della parte di edificio che emerge dalla quota del terreno naturale, valutato al lordo dei muri perimetrali e fino al solaio di copertura (questo escluso).
- d. La demolizione/ricostruzione, dovrà avvenire secondo il rispetto dei seguenti indici:

IF	Esistente
H	Esistente
IC	Esistente
DE	10,00 m o aderenza
DC	5,00 m-convenzione- aderenza

IP	esistente
Pp	2/ UI
CU	0,5/UI

## ART. 25 NUOVE COSTRUZIONI PER SOGGETTI DIVERSI DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI

### 25.1 Ampliamento di fabbricati esistenti

- a. Gli interventi di nuova costruzione saranno assentiti esclusivamente tramite Permesso di Costruire Convenzionato, previa valutazione della Commissione per il paesaggio qualora l'ufficio tecnico lo ritenesse opportuno.
- b. Per i fabbricati di interesse storico è necessario valutare attentamente la localizzazione, l'incidenza e la coerenza tipologica e linguistica dell'intervento.
- c. In questi ambiti sono ammessi gli interventi, fra loro alternativi, di seguito descritti:
  - la realizzazione di manufatti in aderenza al fabbricato principale, da destinare a legnaie, depositi attrezzi, porticati nel limite del 20% della superficie coperta esistente, con un minimo garantito di 10,00 mq e fino ad un massimo di mq 30,00 e altezza media non superiore a m 2,40. I suddetti manufatti devono essere idoneamente inseriti nel contesto architettonico, rispettando le disposizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento edilizio comunale e da eventuali prescrizioni della commissione per il paesaggio.
  - La realizzazione di ampliamenti totalmente interrati, con altezza non superiore a m 2,40, posti sotto il fabbricato principale. Tali ampliamenti, in via alternativa al precedente periodo, sono ammessi anche all'esterno del perimetro del fabbricato solo se in aderenza allo stesso e per una superficie non superiore al 20% della superficie coperta esistente, fino ad un massimo di 30 mq. L'ampliamento deve essere posto sotto la linea di naturale declivio del terreno, precedente all'intervento, e coperto da una coltre di terreno di almeno cm 40. Per i fabbricati di interesse storico tali interventi sono subordinati alla presentazione di perizia statica asseverata da professionista abilitato, che attesti la fattibilità tecnica dell'intervento rispetto alla tutela dell'integrità strutturale dell'edificio. L'eventuale crollo del fabbricato in seguito ai lavori è equiparato ad opera in assenza di permesso di costruire, con denuncia per falsa attestazione in atto pubblico del professionista.
  - Sui fabbricati privi di interesse storico, l'ampliamento fino ad un limite massimo di: 1) mq 20 per i fabbricati con SL pari o inferiore a mq 75; 2) mq 30 per i fabbricati con SL pari o inferiore a mq 150.
- d. L'attuazione degli interventi di cui al comma precedente è concessa una tantum, mediante permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà essere registrata negli atti non soggetti a registrazione del comune e da richiamarsi espressamente nel permesso di costruire. La richiesta di permesso di costruire dovrà attestare:
  - l'avvenuto avalimento di una delle facoltà di intervento di cui al precedente comma;
  - il vincolo di destinazione d'uso;
  - l'avvenuta ricognizione e demolizione di qualsiasi superfetazione e/o volume non abilitato presente sul lotto.

### 25.2 Nuove costruzioni

- a. Al fine di incentivare l'attività di salvaguardia e presidio del territorio rurale è ammessa la realizzazione, anche da parte di soggetti non imprenditori agricoli, di attrezzature per la conduzione del fondo.
- b. Tali attrezzature sono assentibili alle seguenti condizioni:
  - **Strutture precarie.** Permesso di costruire convenzionato per struttura precaria. Il Permesso è nominale e ha durata di anni cinque dalla data di rilascio, eventualmente rinnovabili. Alla scadenza del termine quinquennale la struttura deve essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi salvo possibilità di rinnovo. Il permesso non può essere ceduto a terzi e in caso di trasferimento dei beni immobiliari il permesso è da intendersi decaduto dalla data del rogito notarile. Il permesso è

accompagnato da convenzione sottoscritta avanti il segretario comunale e registrata nel registro comunale degli atti non soggetti a registrazione, in cui il soggetto titolare:

- Vincola la dimensione planivolumetrica e la destinazione d'uso del manufatto a pena di revoca del permesso e immediata demolizione;
- Vincolo dei mappali utilizzati per la realizzazione del manufatto;
- Si impegna alla demolizione del manufatto entro 45 giorni decorrenti dalla data di scadenza del permesso, autorizzando senza condizioni il Comune ad accedere in proprietà per la demolizione in danno della struttura secondo i ripristini definiti dall'Amministrazione Comunale stessa;
- Deposita una cauzione dimensionata in funzione dei costi di ripristino, maggiorati del 35 % per oneri fiscali e spese di amministrazione;
- Si impegna ad allocare saldamente una targhetta, posta in posizione facilmente accessibile e che duri nel tempo, sulla quale dovranno essere riportati i seguenti dati: a) Comune di Alzano Lombardo, b) Soggetto titolare, c) Numero di Permesso d) Data di scadenza. La targhetta o scritta deve essere sostituita ad ogni rinnovo del provvedimento ed ogni qualvolta intervenga una variazione di uno dei dati su di esse riportati.

- **Strutture non precarie.** Permesso di costruire convenzionato a seguito di presentazione di un atto unilaterale d'obbligo di vincolo di destinazione d'uso debitamente registrato e trascritto

c. Sono strutture non precarie assentibili:

- **depositi attrezzi** per i soggetti proprietari di fondi agricoli non edificati di superficie superiore a mq 2.000,00 ed entro i limiti e con le prescrizioni di cui ai successivi commi;

d. Sono strutture precarie assentibili:

- **flenili e legnaie** per i soggetti proprietari di fondi agricoli non edificati, di superficie superiore a mq 5.000,00 e entro i limiti e con le prescrizioni di cui ai successivi commi;
- **pollai** completamente in legno o struttura portante in metallo e rivestimento in legno, per i soggetti proprietari di fabbricati esistenti;
- **stalle** completamente in legno o struttura portante in metallo e rivestimento in legno, per i soggetti proprietari di fabbricati esistenti, con area di proprietà in comune di Alzano Lombardo pari o superiore a mq 10.000,00.
- **capanni da caccia** realizzati secondo le tecniche tradizionali ed in modo da armonizzarsi con l'ambiente circostante. I nuovi capanni e quelli da rifare dovranno avere le seguenti caratteristiche: dimensione massima: m 1,80 x m 1,80. Altezza massima al colmo m 2,40. Tali manufatti non potranno costituire presupposto per la realizzazione di strade carrai di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno.

e. Le strutture di cui al co. precedente dovranno rispettare le prescrizioni estetico-edilizie dettate dal regolamento edilizio, non potranno essere dotati di servizi igienici e/o di focolai e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

**depositi attrezzi:**

Dimensioni	SCOP massima: 8,00 mq per quelli con superficie superiore a mq 2.000 12,00 mq per fondi con superficie superiore a mq 10.000; Altezza: massima al colmo m 2,70; altezza media m 2,40.
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato
Prescrizioni	Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale; Divieto di realizzare viabilità carraia di accesso.

	Divieto di alterazione dei caratteri morfologici.
--	---

depositi per lo stoccaggio del fieno

Dimensioni	SCOP massima: 0,003 mq/mq fino a ad un massimo di mq 100,00; Altezza massima al colmo mt 5,00
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato per struttura precaria
Prescrizioni	Realizzati con struttura in legno. Rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale Prossimità a strade esistenti. Possibilità di realizzare tratturi completamente inerbiti per le operazioni di carico e scarico. Divieto di realizzare viabilità carraia di accesso.

Depositi per lo stoccaggio della legna

Dimensioni	SCOP massima: 0,001 mq/mq fino ad un massimo di mq 30,00; Altezza massima al colmo m 2,40.
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato per struttura precaria
Prescrizioni	Realizzati con struttura e tamponamenti in legno. Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale. Prossimità a strade esistenti; Possibilità di realizzare tratturi completamente inerbiti per le operazioni di carico e scarico. Divieto di realizzare viabilità carraia di accesso.

Pollai

Dimensioni	SCOP massima: 8,00 mq; Altezza massima al colmo mt 2,40; media mt. 2,00.
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato per struttura precaria
Prescrizioni	Realizzabili solo come pertinenza di fabbricati esistenti. Localizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, anche separati dalla costruzione principale, nel rispetto delle disposizioni in materia igienico sanitaria. Struttura e tamponamenti in legno; Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale. Obbligatorie le dotazioni prescritte in materia igienico sanitaria.

Stalle

Dimensioni	SCOP massima: 24,00 mq per terreni di proprietà asserviti di superficie superiore a mq 5.000; Altezza massima al colmo m 3,00; media m 2,40.
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato per struttura precaria
Prescrizioni	Realizzabili solo come pertinenza di fabbricati esistenti. Localizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, anche separati dalla costruzione principale, nel rispetto delle disposizioni in materia igienico sanitaria. Prossimità a strade esistenti. Rispetto delle prescrizioni estetico-edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale Obbligatorie le dotazioni prescritte in materia igienico sanitaria Possibilità di realizzare tratturi completamente inerbiti per le operazioni di carico e scarico. Divieto di realizzare viabilità carraia di accesso. Divieto di alterazione dei caratteri morfologici.;

**25.3 Ricostruzione di ruderi**

- a. Al fine di incentivare l'attività di salvaguardia e presidio del territorio rurale, è data possibilità a tutti i proprietari di ruderi di procedere alla loro ricostruzione secondo le condizioni contenute nel presente comma.
- b. Sono considerati ruderi i fabbricati che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

- Fabbricati crollati dei quali sia ancora leggibile il perimetro dei muri esterni per un'altezza di almeno m 1,00;
  - Esistenza documentata nelle mappe catastali o cartografie storiche.
- c. I ruderi hanno per definizione destinazione agricola. Il cambio d'uso è ammesso nei limiti delle norme disciplinate dal presente titolo.
- d. La ricostruzione è ammessa secondo i seguenti parametri:
- Pianta uguale all'esistente;
  - Altezza non superiore a 2 piani, per un'altezza massima pari a m 6.
- e. I ruderi devono essere ricostruiti secondo le caratteristiche formali, materiche, linguistiche definite dal vigente REC e comunque delle costanti tipologiche locali. È obbligatorio l'impiego di materiali naturali.
- f. La ricostruzione dei ruderi è abilitata mediante permesso di costruire convenzionato che contenga l'impegno da parte del proprietario:
- alla conduzione del fondo di pertinenza del fabbricato;
  - alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria minime, per garantire l'agibilità del fabbricato secondo la destinazione d'uso impressa al bene;
  - alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo comprese quelle stradali.
- g. La sottoscrizione dell'impegno di cui alla precedente lett. g) esonera il richiedente dal pagamento della quota dei contributi concessori afferente alle urbanizzazioni primarie;

#### 25.4 Linee elettriche

- a. Le linee elettriche e telefoniche potranno essere realizzate via aerea previo realizzazione di opere di mitigazione ambientale, in caso dimostrata impossibilità all'interramento per ragioni legate alla morfologia dei luoghi. La valutazione dovrà essere sottoposta al parere della Commissione per il paesaggio.

### ART. 26 NUOVE COSTRUZIONI PER IMPRENDITORI AGRICOLI.

**26.1** Possono essere abilitati nuovi fabbricati residenziali, attrezzature e infrastrutture necessarie allo svolgimento dell'attività agricola e/o agrituristica da parte dell'imprenditore agricolo solamente qualora le esigenze abitative o aziendali non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente in proprietà e secondo la disciplina di cui alla parte II° titolo III° della L.R. 12/05;

**26.2** Le strutture e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività di cui al presente punto dovranno avere caratteri architettonico edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e saranno collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo. La collocazione degli insediamenti e i caratteri architettonico edilizi saranno fatti oggetto di esame obbligatorio da parte della "commissione per il paesaggio", che potrà prescrivere particolari indicazioni per il miglioramento dei caratteri architettonici e – ove necessario – indicare soluzioni di collocazione alternativa degli insediamenti ove il posizionamento proposto risulti in contrasto con un adeguato inserimento paesaggistico.

**26.3** Il dimensionamento delle strutture edilizie per l'esercizio dell'attività agricola dovrà essere calcolato esclusivamente in relazione alle dimensioni delle superfici aziendali ricadenti nel territorio comunale e dovrà rispettare i seguenti parametri:

- a. destinazione residenziale

IF	1% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 170 mq di SL
H	m 6,00
IC	70% dell'SL
DE	10,00 m

SP	SF-1,3 SCOP
Pp	2/UA
DS	5,00 m

DC	5,00 m		
----	--------	--	--

b. attrezzature e le infrastrutture per le attività agricole

IF	5% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 500 mq	SP	SF-1,3 SCOP
H	m 6,00	DE	10,00 m
IC	100% dell'SL	DC	5,00 m
Ds	5,00 m		

c. attrezzature e le infrastrutture per le attività vivaistiche

IF	10% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 1000 mq	SP	SF-1,3 SCOP
H	m 5,00	DE	10,00 m
IC	100% dell'SL	DC	5,00 m
DS	5,00 m		

d. attrezzature e le infrastrutture per le attività di serra

IF	15% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 1500 mq	SP	SF-1,3 SCOP
H	m 3,00	DE	10,00 m
IC	100% dell'SL	DC	5,00 m
DS	5,00 m		

e. destinazione agrituristica

IF	2% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 200 mq	SP	SF-1,3 SCOP
H	m 6,00	DE	10,00 m
IC	65% dell'SL	DC	5,00 m
Ds	5,00 m		

**26.4** Ai fini della determinazione delle dimensioni degli interventi si dispone:

- Per la determinazione della SL a destinazione residenziale e/o agrituristica di cui al precedente co. 26.3 possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali individuate entro i confini comunali, nonché le eventuali superfici aziendali site in comuni contermini purché confinanti con le aree oggetto di intervento, dando atto che i manufatti a tale scopo destinati potranno essere realizzati esclusivamente su lotti di proprietà dell'imprenditore agricolo titolare dell'azienda stessa.
- Per la determinazione del rapporto di copertura delle attrezzature ed infrastrutture di cui ai precedenti punti 26.3a e 26.3e possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali individuate entro i confini comunali, nonché le eventuali superfici aziendali site in comuni contermini purché confinanti con le aree oggetto di intervento.
- La porzione delle superfici aziendali utilizzata per la determinazione della capacità edificatoria ammissibile relativa ad una delle funzioni di cui ai predetti punti 26.3b, 26.3c, 26.3d (attrezzature agricole, vivaistiche o serre, ecc.), sarà sottratta alle aree di riferimento da utilizzarsi per la determinazione delle superfici relative alle funzioni rimanenti;
- È ammessa l'individuazione di spazi commerciali destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda agricola o agrituristica entro il limite del 30% della SL riferita all'attività principale e, comunque, non superiore a 250 mq.

**26.5** Gli interventi edilizi e infrastrutturali sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, nel quale saranno definite le indicazioni e prescrizioni di carattere architettonico e paesistico e l'impegno a non apportare alcuna modificazione al progetto assentito se non preventivamente autorizzata. Il permesso di costruire:

- è subordinato alla presentazione di un atto di vincolo di non edificazione, da istituirsi su tutte aree computate ai fini edificatori, debitamente registrato e trascritto presso i registri immobiliari, a cura e spese del titolare del permesso di costruire, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica

di riferimento. L'atto dovrà inoltre contenere un impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire; tale vicolo decade a seguito di variazione urbanistica riguardante l'area interessata, operata dal Piano di Governo del Territorio;

b. deve essere corredato da Piano di sviluppo aziendale redatto da professionista abilitato che argomenti e giustifichi le necessità dell'azienda in rapporto al progetto presentato;

c. deve contenere un progetto planivolumetrico di inquadramento esteso al contesto dell'area interessata, corredato da uno studio di impatto paesistico nel quale dovranno essere indicati anche gli interventi compensativi;

d. è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria minime per garantire l'agibilità del fabbricato secondo la destinazione d'uso del fabbricato, compreso l'impegno alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo, incluse quelle stradali.

## CAPO II° - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

### ART. 27 AIP1 – AMBITI BOSCHIVI

**27.1** Definizione: sono gli ambiti naturali nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente presente in modo limitato.

**27.2** Perimetro del bosco: l'individuazione degli ambiti boschivi è riferita al Piano di Indirizzo Forestale vigente alla data di redazione del PGT, per la parte posta al di fuori dei limiti della città consolidata. In sede di richiesta di autorizzazione per intervento negli ambiti boschivi la perimetrazione del PdR dovrà essere verificata in base all'effettivo stato dei luoghi.

Qualora, a seguito di puntuale verifica dello stato dei luoghi, un'area individuata dal Piano delle Regole come boschiva non risultasse in realtà interessata da bosco (come definito dalla vigente legislazione regionale), la stessa sarà ricondotta, in funzione delle caratteristiche riscontrate, alla disciplina relativa agli ambiti pratici, di cui al successivo ART. 28 ovvero ai tessuti di protezione ambientale, di cui al precedente ART. 20 .

**27.3** Destinazioni d'uso:

- Sono destinazioni principali l'agricola, l'agriturismo e la residenza.
- Non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari e compatibili alla residenziale.

**27.4** Modalità di intervento:

- negli ambiti boschivi si applicano le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale, in quanto disciplina prevalente sul Piano di Governo del Territorio;
- sono ammessi gli interventi di cui al Capo I del presente Titolo;
- negli ambiti posti sopra la quota di 800 m. s.l.m. vigono i divieti di cui all'art. 17 della normativa del PPL.

### 27.2 Recupero di edifici esistenti mediante convenzionamento

- Definizione: Sono ambiti esterni al TUC già interessati da edificazione da rigenerarsi mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.
- Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale, secondo quanto specificato all'art. 9.1.
- Dotazioni Territoriali: Il dimensionamento delle dotazioni territoriali avviene secondo le indicazioni del piano dei servizi.
- Conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi: In queste zone non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

PR1	MOTTARELLO		
SL	500 mq	IP	70% di ST
H	7,00 mt.	P. p.	2/ UI
IC	Identica ad esistente	DT	1,2 mq/mq di SL.
DE	10,00 mt. o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Residenziale		
Contenuti convenzione	Ambiti soggetti a cessione di Dotazione Territoriali quantitative e qualitative. Le dotazioni quantitative sono definite dal Piano dei Servizi. Le dotazioni qualitative sono definite secondo il parametro in precedenza indicato. Tali dotazioni a discrezione dell'Amministrazione Comunale potranno essere realizzate mediante la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche e/o la monetizzazione.		

	Possibilità di demolizione e ricostruzione integrale con la medesima ubicazione e superficie coperta.
--	---

## **ART. 28            AIP2 – AMBITI PRATIVI**

**28.1**    Definizione: sono gli ambiti caratterizzati da prati stabili, di rilevante valenza ecologica e paesistica. In questi ambiti l'attività antropica deve essere rivolta alla tutela e conservazione del prato per il suo valore paesaggistico, ecologico e di regolazione idrogeologica. Appartengono a questo ambito lembi boschivi non rilevati dal PIF in quanto esito dell'espansione del bosco.

**28.2**    Destinazioni d'uso:

- a. Sono destinazioni principali l'agricola, l'agriturismo e la residenza.
- b. Non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari e compatibili alla residenziale.
- c. L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

**28.3**    Modalità di intervento:

- a. negli ambiti prativi sono ammesse le attività compatibili con la tutela dei prati;
- b. sono ammessi gli interventi di cui al Capo I del presente Titolo;
- c. Il PGT incentiva gli interventi forestali finalizzati al recupero delle superfici a prato secondo i perimetri definiti nel PGT 1.0. Ai fini del PGT le superfici a bosco eccedenti tali perimetri sono da considerarsi trasformazione impropria del prato;
- d. Negli ambiti posti sopra la quota di 800 m. s.l.m. vigono i divieti di cui all'art. 17 della normativa del PPL.

## **ART. 29            AIP3 – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI.**

**29.1**    Definizione: Sono gli ambiti individuati come strategici ai fini agricoli dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. La perimetrazione e la conseguente disciplina degli Ambiti agricoli strategici si sovrappone agli Ambiti boschivi e agli Ambiti prativi di cui agli articoli precedenti

**29.2**    Destinazioni d'uso: costituisce destinazione d'uso principale l'agricoltura.

**29.3**    Modalità di intervento:

- a. sono ammessi gli interventi di cui alle **NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**;

## TITOLO IV° - TUTELE, SALVAGUARDIE E LIMITAZIONI D'USO

### ART. 30 VINCOLI E SALVAGUARDIE

- a. I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nella cartografia di piano (tavv. DP 5A, DP5B, DP6A e DP6B del DdP). L'individuazione ha carattere indicativo e dovrà essere verificata in sede di richiesta di autorizzazione per interventi di trasformazione degli immobili.
- b. La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o in quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

### ART. 31 FASCE DI RISPETTO

#### 31.1 Fasce di rispetto stradale

- a. Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'esterno del centro abitato, in conformità con il Codice della strada e, all'interno, secondo l'art. 9 del DM 1444/1968.
- b. L'ampiezza delle fasce di rispetto riportata nelle tavole di piano deve considerarsi indicativa e dovrà essere verificata in sede di richiesta di autorizzazione per interventi di trasformazione degli immobili.
- c. Le fasce di rispetto individuate per le strade di progetto hanno lo scopo di salvaguardare la possibilità di attuazione della previsione urbanistica e cessano la loro efficacia dopo la realizzazione dell'infrastruttura, sostituite dalle fasce di rispetto determinate ai Codice della Strada in funzione della tipologia di strada realizzata.
- d. Quando la modifica delle infrastrutture viarie esistenti comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende recepita negli elaborati del presente Piano senza necessità di attivazione di una procedura di variante.
- e. Negli ambiti di rispetto stradale non è consentita alcuna costruzione.
- f. Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde.
- g. All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.

#### 31.2 Fascia di rispetto cimiteriale

- a. Le fasce di rispetto cimiteriali, ridotte per decreto, non possono essere inferiori a m 50,00 dal perimetro esterno del cimitero.
- b. La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di ampliamento del cimitero. Al suo interno è consentita la realizzazione di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione nel terreno, di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.
- c. In caso di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, ottenuta in base alle procedure di legge, il nuovo limite della fascia sarà riportato nei documenti di piano senza necessità di attivare una specifica procedura di variante urbanistica.
- d. Per gli interventi sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni contenute all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD 1265/1934).

### 31.3 Fascia di rispetto ambito soggetto a tutela ambientale

- a. In tali ambiti è vietata qualsiasi costruzione e qualsiasi scavo che si spinga oltre la profondità di m 1,50 dalla quota di campagna. È altresì vietata la realizzazione di pozzi ai fini irrigui o idropotabili

### 31.4 Fascia di rispetto degli elettrodotti

- a. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

### 31.5 Fascia di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua potabile

- a. Le fasce di rispetto per la tutela idrica si distinguono in: 1) Fasce di tutela assoluta con raggio di metri 10 dal punto di captazione; 2) Fasce di rispetto con raggio di metri 200 dal punto di captazione. Nelle aree incluse nelle fasce di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua idropotabile si applicano le norme di tutela dettate dalla vigente legislazione nazionale e regionale, come meglio specificato nella componente geologica del PGT.

### 31.6 Fascia di rispetto tramviario

- a. Le fasce di rispetto ferroviarie non sono mai inferiori a m 5,00 dal confine del sedime di proprietà dell'ente proprietario dell'infrastruttura. In tali aree è ammessa la sola realizzazione delle recinzioni di confine o il posizionamento di sistemi antirumore nelle modalità indicate dal comune, come autorizzate dall'ente o società che ha in esercizio l'infrastruttura tramviaria.

### 31.7 Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

- a. Tutte le nuove destinazioni, con la sola esclusione di produttive e agricole dovranno garantire il rispetto delle distanze minime previste dal regolamento di Igiene o da altri regolamenti in materia secondo il principio della reciprocità, inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli esistenti.
- b. Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.
- c. Nelle zone montane e limitatamente agli allevamenti di bovini da latte le distanze minime degli insediamenti produttivi dalle zone edificabili dalle abitazioni di terzi possono percentualmente essere ridotte secondo il seguente prospetto:

Numero capi allevati	Riduzione percentuale delle distanze minime
3 -20	50%
21- 40	40%
41- 70	30%
71 -100	20%
oltre i 100	0%

- d. Il Consiglio Comunale ha comunque facoltà di stabilire diverse distanze da zone edificabili, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale.
- e. Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una ulteriore diminuzione delle distanze sopra indicate. Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

f. Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico di peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima autorizzazione edilizia o provvedimento di analogo significato. In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

g. La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile conforme al presente regolamento. Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di tutte le zone di PGT con la sola esclusione di quelle produttiva e agricola, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

## **ART. 32 COMPONENTE PAESISTICA**

**32.1** Il PGT è stato redatto in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio Regionale, approvato con D.C.R del 19 gennaio 2010 n°951, specificatamente ai sensi dell'art. 34 "indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del P.G.T.". Il PGT è integrato dalla Componente Paesistica del PGT, costituita dall'analisi del sistema dei beni culturali e del paesaggio comunale, redatta in ottemperanza alla parte IV del Volume 6 "normativa e indirizzi del P.T.R. e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

**32.2** La Componente Paesistica si applica agli interventi disciplinati dal PdR, dal DdP e dal PdS, è costituita dai seguenti elaborati:

DP02 – Pianificazione sovraordinata: organizzazione del territorio e sistemi insediativi

DP5A – Vincoli ambientali, paesaggistici e infrastrutturali

DP5B – Vincoli ambientali, paesaggistici e infrastrutturali

DP09 – Ambiti Agricoli di interesse strategico: variazioni apportate a scala comunale

DP10 – Carta condivisa del paesaggio

DP11 – Sensibilità paesaggistica

DP13 – Assetto della Rete Ecologica Regionale e Provinciale

PS03 – Rete Ecologica Comunale

PR01 – Valore agricolo dei suoli

PR04 – Ambiti Agricoli di interesse strategico

PR10 – Superfici agricole nello stato di fatto (L.R. 12/2005 - art. 43, comma 2-bis)

**32.3** Gli elaborati di testo e grafici costituenti l'analisi del sistema paesistico ambientale assumono natura di atto di maggiore definizione ai sensi del comma 5 dell'art.34 del e dell'art.6 del PPR.

## **ART. 33 RIM, COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA E INVARIANZA IDRAULICA**

**33.1** Il Piano delle Regole è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo "Studio geologico del territorio comunale". Le disposizioni normative della

componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal presente Piano delle Regole in quanto parte integrante del PGT.

**33.2** Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.