

Regione Lombardia



Comune di Sotto il Monte
Giovanni XXIII



Provincia di Bergamo

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE 2021

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



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

Studio Paesistico:

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

Studio Geologico

dott. geol. Carlo Pedrali

PIANO DELLE REGOLE

ALL.3

Adottato con deliberazione del C.C. n. 25 del 13/05/2022
Pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 del 15/06/2022
Approvato con deliberazione del C.C. n.2 del 19/01/2023
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

NORMATIVA

Revisione n.

Data adozione

13/05/2022

Data approvazione

19/01/2023

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Attuazione

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

- 1) Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.
- 2) Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di: Permesso di Costruire e/o Titoli abilitativi equipollenti.
- 3) Il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, qualora prescritti nelle presenti norme.
- 4) L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nel Centro Storico e nelle aree libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per gli ambiti rurali e il recupero degli edifici esistenti, negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.
- 5) Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalle vigenti legislazioni in materia.
- 6) L'intervento indiretto stabilisce le modalità di attuazione negli Ambiti di Trasformazione così come riportati dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
- 7) I Piani Attuativi devono procedere in "convenzionamento" ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte delle proprietà interessate.
- 8) Il piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:
 - a) contenimento del consumo del suolo ;
 - b) realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
 - c) definizione delle destinazioni d'uso;
 - d) possibilità di cambi di destinazione d'uso e/o di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

-
- e) possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non individuati;
 - f) definizione degli interventi edilizi;
 - g) definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
 - h) definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli.
- 9) Inoltre il Piano delle Regole:
- a) recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;
 - b) definisce un assetto conformativo dei suoli.

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

- 1) Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o Titoli abilitativi edilizi e di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto o in parte.

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

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

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

Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

- C1a / C1b Ambiti da assoggettare a specifica disciplina;
- C2 Centro Storico – Disciplina degli interventi;
- Allegato 1 – CENTRO STORICO – Schedatura;
- Allegato 2 – EDIFICI IN AMBITO AGRICOLO E BOSCATO – Schedatura;
- Allegato 3 – NORMATIVA.
- Allegato 4 – COMPARTI DI INTERVENTO - Schedatura

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

TITOLO II

PRESCRIZIONI GENERALI D' INTERVENTO

Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

1) St Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2) Sf Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3) It Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

4) If Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

5) SCOP Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a m. 1,50 sono da considerare nella loro interezza.

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

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

Per quanto concerne gli ambiti produttivi relativamente agli sporti e/o pensiline, valgono le disposizioni di cui alla definizione n°10.

6) SL Superficie lorda per attività residenziali e/o similari

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

7) SA Superficie accessoria

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatori, le logge, i balconi e le terrazze;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 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;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50 ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m. sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- 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.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

8) SC Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

9) SCAL Superficie calpestabile

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

10) Slp Superficie lorda per attività produttive

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

Dal computo della superficie lorda per attività produttive sono esclusi:

- a) i piani interrati destinati a parcheggio;
- b) le centrali tecnologiche, i locali quadri e le cabine di trasformazione, poste ai piani interrati o sulle coperture degli edifici;
- c) le scale di sicurezza aperte;
- d) i piani caricatori delle merci;
- e) gli sporti e le pensiline fino a una profondità di m. 2,50.

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

11) STOT Superficie totale

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

12) SU Superficie utile

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

13) IC Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

14) VU Volume urbanistico residenziale

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici. L'altezza urbanistica è fissata convenzionalmente in m. 3,00, per la superficie lorda complessiva, computata secondo i criteri di cui alle presenti norme.

15) CU Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso.

16) Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)

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

$$SC \text{ (mq.) su } 50 \text{ (mq./Ab) ovvero } VU \text{ (mc.) su } 150 \text{ (mc/Ab)}$$

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

17) Lotti liberi

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

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

18) Lotti di pertinenza

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

La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".

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

Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

19) **Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire e/o dei Titoli abilitativi edilizi, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 o, ove necessaria, il Permesso di costruire e/o altro Titolo abilitativo.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

20) **P max - Pendenza massima**

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

Essa viene espressa in percento (%).

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito di valorizzazione dei tessuti storici, sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40% indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Art. 6 H max - Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti. Nel caso in cui l'estremità inferiore del fronte non sia individuabile in maniera univoca, va presa come riferimento dell'estremità inferiore del fronte la quota del caposaldo altimetrico, di cui all'art.9.

Ai fini della misurazione dell'altezza del fronte dell'edificio, sono esclusi:

- a) i vani e le apparecchiature di cui al successivo comma punti 1, 2, 3;
- b) i parapetti pieni a coronamento delle coperture piane per un'altezza non superiore a m. 1,10 dall'estradosso del piano di copertura, aventi esclusivamente la funzione di mitigazione di impianti tecnologici di qualsiasi natura;
- c) le torri campanarie e le ciminiere di opifici.

Possono essere concesse, in zone artigianali, produttive e industriali, altezze superiori a quanto precedentemente prescritto quando si tratti di:

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

1. apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi;
2. vani tecnici strettamente connessi ai processi produttivi;
3. altre speciali attrezzature di carattere industriale, tecnologico, di telecomunicazione e pubblicitario.

Art. 7 Hf - Altezza del fronte dell'edificio in rapporto alla larghezza delle vie

Fatti salvi i limiti di altezza e di distanza previsti dalle normative vigenti, nonché i parametri urbanistici previsti dalle presenti norme, l'altezza del fronte dell'edificio in rapporto alla larghezza delle vie viene determinata secondo i seguenti criteri:

- a) l'altezza del fronte dell'edificio da erigersi in fregio ad una via pubblica o privata non può essere superiore alla larghezza della via stessa sommata all'eventuale arretramento del fronte dell'edificio dai confini di proprietà, salvo diversa previsione contenuta nei diversi ambiti del PGT o in uno specifico Piano attuativo o atto di programmazione negoziata (Accordo di programma, ecc.);
- b) nel caso di costruzioni di piani superiori arretrati rispetto alla parete su strada, l'altezza complessiva non deve essere superiore alla somma determinata dalla larghezza della via più la profondità dell'arretramento di ciascun piano;
- c) per gli edifici posti all'angolo di vie di larghezza diversa, è consentito mantenere la medesima altezza del fronte prospiciente la via di larghezza maggiore anche per il fronte prospiciente la via di larghezza minore, per una profondità, lungo le due vie di riferimento, dallo spigolo d'angolo dell'edificio non superiore a m. 20,00; oltre questo limite valgono le indicazioni di cui ai commi precedenti.

Per motivi di equilibrio compositivo dei fronti stradali o di decoro urbano, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere e/o prescrivere, nel caso di vie già fiancheggiate in modo preponderante da fabbricati che ne precludono la possibilità di allargamento, altezze superiori, in deroga alle disposizioni di cui ai commi precedenti.

Art. 8 H - Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Art. 9 Caposaldo altimetrico

a) in superficie piana:

- la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso la sede stradale nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di m 10,00 di profondità dal ciglio stradale; qualora la strada risulti essere in pendenza, la quota del caposaldo altimetrico è la quota del marciapiede o in assenza di esso della sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato;
- la quota naturale del terreno nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di m 10,00 dal ciglio stradale. Qualora il terreno sia inclinato, la quota del caposaldo altimetrico è quella naturale del terreno, calcolata nella mezzeria del fabbricato, salvo diverse disposizioni approvate nei Piani Attuativi.

b) in superficie acclive:

- la quota del piano naturale di campagna calcolata nella mezzeria del fabbricato, salvo diverse disposizioni approvate nei piani attuativi.

Il responsabile del procedimento, sentita l'Amministrazione Comunale, si riserva la facoltà di indicare il

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

caposaldo altimetrico in contesti con particolari caratteristiche sotto il profilo ambientale, architettonico e orografico.

Art. 10 De - Distanze tra edifici

Per distanza tra costruzioni s'intende la distanza minima che deve comunque intercorrere fra fronti di corpi di fabbrica di una medesima costruzione e fra essi e i fronti di costruzioni antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo.

I distacchi tra gli edifici vengono valutati prendendo a riferimento l'altezza dell'edificio così come definita dalle presenti norme.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art.9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza minima tra edifici con almeno una parete finestrata deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, e comunque non inferiore a m. 10,00. Nel caso di pareti ortogonali di uno stesso edificio, quando almeno una di esse sia finestrata, deve essere rispettata la sola distanza minima di m 10,00.

Il distacco di cui ai precedenti due commi non si applica negli ambiti territoriali individuati come zona omogenea A, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e perimetrati dalla strumentazione urbanistica generale come zone di recupero, per i quali valgono le specifiche disposizioni di legge.

Per pareti finestrate si intendono quelle che presentano aperture, siano esse realizzate ai fini aeranti o illuminanti, luci o vedute.

Non si applicano le presenti limitazioni nel caso di pareti costituenti gallerie commerciali ed alle aperture al servizio di unità non residenziali su vicoli aperti al pubblico.

Per quanto riguarda le distanze tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

La distanza minima da rispettare tra gli edifici ed i fabbricati accessori esistenti, propri o d'altra proprietà, con altezza, misurata alla radice esterna della gronda, minore o uguale a m. 3,00, viene prescritta in m 3,00 per quelli appartenenti alla medesima proprietà, e m 4,00 da quelli di altra proprietà; tale limite è misurato a squadra.

Nel caso che l'accessorio esistente, proprio o di altra proprietà, abbia altezza alla radice esterna della gronda maggiore di m. 3,00, la distanza minima fra il fabbricato principale e l'accessorio deve essere di m. 5,00; tale limite è misurato a squadra.

In caso di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati alla data di adozione del P.G.T. è consentita, nell'ottica di un riordino edilizio, la demolizione e la ricostruzione rispettando la sagoma originaria e le destinazioni preesistenti. E' sempre consentita una riduzione della sagoma nonché l'accorpamento al fabbricato principale, in quest'ultimo caso nel rispetto delle distanze dai confini e dalla strade previste dalla presente normativa.

Art. 11 Dc - Distanze dai confini

Le distanze dai confini vengono valutate prendendo a riferimento l'altezza dell'edificio così come definita dalle presenti norme.

La distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà si misura a raggio al piede dell'edificio, avendo come riferimento la proiezione orizzontale del perimetro del fabbricato, compresi eventuali volumi aggettanti e vani tecnici, fino al punto più vicino al confine di proprietà.

La distanza dei fronti dei fabbricati dai confini di proprietà del lotto sul quale insistono, deve essere pari alla

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m 5,00, fatti salvi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, per i quali non è prevista una distanza minima dai confini, fatto salvo il rispetto del codice civile e delle distanze minime tra edifici stabilite dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

E' ammessa l'edificazione sul confine di proprietà o a distanza inferiore a quanto previsto dal precedente comma, purché si provveda a convenzionare con il proprietario confinante, mediante atto registrato e trascritto, la futura eventuale edificazione la quale dovrà rispettare i criteri di distanza previsti dalle presenti norme a riguardo "Distanze tra edifici".

I nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici esistenti possono essere realizzati in aderenza ad edifici esistenti sul confine, oppure, oltre a rispettare le norme di cui ai commi precedenti, devono essere distaccati da questi secondo quanto previsto dal precedente art.10.

Salvo diverse specificazioni della previste nel presente PGT e fatte salve normative specifiche (Codice della Strada), ai fini della distanza dai confini si considerano anche le aree pubbliche o d'uso pubblico e le strade esistenti o di progetto adiacenti ai lotti oggetto d'intervento, con esclusione dei percorsi pedonali, gallerie e portici d'uso pubblico e fatti salvi gli interventi nell'ambito dei Piani attuativi, gli interventi convenzionati, comunque denominati, e gli interventi di nuova edificazione i quali prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione in ottemperanza alle previsioni della strumentazione urbanistica.

Art. 12 Ds - Distacco dalle strade

Per distacco stradale s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni. Tale distanza deve rispettare le disposizioni del "Codice della strada".

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

All'interno dei centri abitati le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00 salvo maggiori distanze secondo specificazioni grafiche del P.G.T.

All'interno del perimetro del centro abitato per le strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00 in presenza di allineamenti precostituiti la distanza dei nuovi fabbricati e/o ampliamento degli esistenti potrà essere ridotta a m 5,00 a giudizio del Responsabile del procedimento.

Art. 13 Distacchi deroghe

Il distacco Dc e Ds è sempre misurato a squadro e a raggio; è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. nei vari ambiti di piano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Qualora si manifestasse l'interesse pubblico, potranno essere concesse, previo benestare del Consiglio Comunale, distanze inferiori a quanto previsto ai precedenti commi, purché l'intervento edilizio sia migliorativo della situazione esistente e le distanze dalle strade siano maggiori di quelle preesistenti.

Art. 14 Superficie di standards urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari

Per superficie di standards urbanistici a livello comunale s'intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, da reperire nell'area soggetta a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare nell'area stessa (mq./ab.) relativamente agli insediamenti residenziali; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della Slp relativamente agli insediamenti terziari; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della Slp relativamente agli insediamenti produttivi.

Art. 15 Dotazioni di aree a standard – spazi di sosta

- 1) In caso di destinazioni d'uso complementari e/o accessorie alla residenza negli ambiti di Piano delle Regole, ad esclusione di quelle inserite nell'"ambito di valorizzazione dei tessuti storici", valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
 - 75% delle superfici lorde, oltre alla quota privata prevista dall'ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale - ricettivo e commerciale di vicinato;
 - 100% delle superfici lorde, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89 , per le nuove destinazioni commerciali di media struttura;
 - 20% delle superfici lorde, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili (escluse, quindi, le attività esistenti).
 - b) Modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta.
 - c) Monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento.
 - d) Prescrizioni di tipo progettuale: per tutte le destinazioni non residenziali, in particolare se localizzate in ambiti di tessuto urbano consolidato, si dovrà prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di accessibilità pedonale e veicolare, sia di correlazione con l'intorno con riferimento all'ambito urbanistico specifico anche circostante. E' richiesta specifica verifica di compatibilità infrastrutturale relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, dei parcheggi, agli spazi di manovra, nonché ai percorsi preferenziali o riservati per automezzi che effettuano il rifornimento di merci o simili, particolarmente qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi. Relativamente agli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici valgono le prescrizioni dell'ambito di appartenenza.
- 2) Negli ambiti produttivi assoggettati al Piano delle Regole nonché negli ambiti a destinazione mista,

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

in caso di attività commerciali e o terziarie valgono le seguenti prescrizioni:

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

Art. 16 Parcheggi privati

- 1) Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività turistiche, commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122 (parcheggio inerente alla costruzione). Dal computo di tali spazi sono escluse le aree inclinate per l'accesso dei veicoli.

Nei nuovi fabbricati residenziali dovrà essere destinato almeno un posto auto coperto ad ogni unità immobiliare avente superficie utile pari o inferiore a mq. 50,00 e almeno due posti auto, di cui almeno uno coperto, per ogni unità immobiliare avente superficie utile maggiore di mq. 50,00. La dimensione minima di ogni posto auto scoperto dovrà essere di m. 2,50 x 5,00.

- 2) Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi in ogni costruzione o nelle aree di sua pertinenza (parcheggio inerente alla costruzione) dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile.
- 3) Nel sottosuolo d'aree destinate a verde e a parcheggio pubbliche o assoggettate a servitù d'uso pubblico è consentita la realizzazione da parte del Comune di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o uso a privati. Qualora la realizzazione sia d'iniziativa privata, essa viene disciplinata da specifica convenzione.

Art. 17 Nuove strade private

- 1) Le strade private di nuova formazione devono avere una carreggiata la larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopeditoni. E' altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.
- 2) I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione delle stesse e mantenerle in condizioni di sicurezza.
- 3) Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione comunale.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Art. 18 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon”

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

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

TITOLO III

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 19 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto

- 1) I tracciati e la tipologia delle principali strade, in progetto o esistenti da modificare, sono indicati sulla planimetria del Piano delle Regole secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa.
- 2) Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica.
- 3) La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna agli ambiti di trasformazione o di ristrutturazione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche degli ambiti interessati.
- 4) Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella planimetria del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valore indicativo.

Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione d'Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 01.03.1991 e nel Piano di Azzonamento Acustico del territorio.

- 5) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 6) La distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da fasce di rispetto stradale, riportate nelle Tav. C1 del Piano delle Regole, e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dallo art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 7) Nelle fasce di rispetto stradale possono trovare opportuna collocazione:
 - a) le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
 - b) le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
 - c) i percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) piantumazioni e sistemazioni a verde;
 - e) i parcheggi pubblici e privati;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- f) cabine ed canalizzazioni per servizi primari;
 - g) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
 - h) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;
 - i) le destinazioni superficiali pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico indicate dal P.G.T. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla edificazione che si sviluppa oltre la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni.
- 8) Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati, alla trascrizione, a favore dell'Amministrazione interessata, di un atto unilaterale d'obbligo, per il non indennizzo delle nuove opere in caso di esproprio. Per tali interventi viene concessa la costruzione di volumi fuori terra necessari alla destinazione stessa.
- 9) La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni individuato sulle tavole grafiche ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al P.G.T..
- 10) I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada o il consorzio degli utenti della stessa nel caso di strada vicinale, su proposta della Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco fatte salve le prescrizioni degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 11) All'interno ed all'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T. nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente, tale distanza è quella prescritta dagli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 12) Gli interventi d'ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

Art. 20 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico

- 1) Il P.G.T. prevede i principali tracciati di percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico funzionali al collegamento delle zone abitate o di aree per servizi pubblici o attrezzature pubbliche nonché alla costruzione di una rete che consenta lo sviluppo dell'uso della bicicletta in condizione di sicurezza.
- 2) Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per l'accesso a lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio d'arredo urbano e di regolamento di polizia urbana.
- 3) Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.
- 4) Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinati a spazi pubblici a mezzo progetto esecutivo.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**Art. 21 Aree di arretramento e di contenimento delle costruzioni**

- 1) Il P.G.T. prevede linee limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e linea limite di rispetto cimiteriale; entro tale linea limite è vietata ogni nuova edificazione sia in sottosuolo sia in soprasuolo, salvo quanto previsto dall'art. 19 e nei commi seguenti; le aree ivi comprese sono computabili ai fini edificatori secondo gli indici urbanistici dell'ambito territoriale dal cui contrassegno di ambito sono campeggiate.
- 2) Nelle aree comprese entro la linea d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea di rispetto cimiteriale sono ammesse le recinzioni secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, salvo quanto disposto allo art. 19.
- 3) Entro la linea limite di rispetto cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1.265 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983 indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree prevista dal P.G.T..
- 4) La sistemazione delle aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade, è economicamente solidale con la sistemazione delle aree limitrofe e avviene contestualmente con esse sia che ricadano nell'ambito dello stesso piano attuativo sia che formino oggetto di intervento edilizio degli stessi aventi titolo.
- 5) Le aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea limite di rispetto cimiteriale, salvo diversa specifica destinazione d'uso ammessa, sono soggette a impianto arboreo, alla rotazione e rinnovo delle colture.
- 6) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nella planimetria del Piano delle Regole sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, così come risultano dallo "Studio del Reticolo Idrico Minore" approvato dall'Amministrazione Comunale, contestualmente al P.G.T..

Per tali corsi d'acqua si demanda alle relative norme di attuazione del "Reticolo Idrico minore".

- 7) Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/99 e L. 36/94) e loro successive modifiche integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.

All'intorno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m. 10.00 dal pozzo.

Per i pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile deve essere preventivamente verificato e certificato con apposita relazione tecnica, a firma di professionista abilitato, che la profondità di emungimento, la portata richiesta e/o le caratteristiche geologiche del terreno non interferiscano con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile.

Nel caso in cui vi sia interferenza con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile la derivazione è assimilata a tutti gli effetti a derivazione idropotabile e ad essa si applicano integralmente le norme di tutela per l'uso idropotabile.

Gli arretramenti di cui sopra sono imposti non solo per le costruzioni ma anche per letami e stabulazione all'aperto di animali.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**Art. 22 Fasce di rispetto dagli elettrodotti**

- 1) Sugli elaborati grafici vengono identificate le seguenti distanze di prima approssimazione relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza, fissate dalle Società che gestiscono gli elettrodotti:

GESTORE	LINEA	KV	TRATTA	DPA
Italgen	Villa di Serio-Calusco	130	89-91	m. 19
Italgen	Villa di Serio-Calusco	130	91-92	m. 17
Italgen	Villa di Serio-Calusco	45	183-195/A	m.6 *
TERNA	L04-L05	220		m.21
TERNA	L21-L22	132		m.14

* Si segnala tuttavia che, per l'elettrodotto di Villa di Serio-Calusco 45kv, il rispetto della Dpa non garantisce il rispetto della distanza di sicurezza da tenere tra i fabbricati e i conduttori di tensione, pertanto in questo caso i progetti di recupero sottotetto, di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici destinati a permanenza prolungata di persone, che si trovino a distanza inferiore di 10,00 m, dovranno essere inviati all'ente gestore, che provvederà a verificarne la conformità con la fascia di rispetto di cui all'art. 6 del DPCM 08-07-03 e DM 20-05-08, e con le distanze di sicurezza.

- 2) All'interno di tali distanze di prima approssimazione viene rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 08 luglio 2003, richiesto nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio.

Tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte entro tali distanze di prima approssimazione dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ente proprietario dell'elettrodotto.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Capitolo II –SISTEMA DEI VINCOLI**Art. 23 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici, ambiti di rilevanza paesistica e sensibilità dei luoghi**

- 1) Tutto il territorio comunale è assoggettato a vincolo ambientale – paesaggistico.
- 2) Il PGT individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato a vincoli ambientali che comportano limitazioni nell'uso del suolo.
- 3) La tavola dei vincoli completa è allegata al Documento di Piano e costituisce elemento prescrittivo di riferimento per tutte le trasformazioni territoriali.
- 4) In queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica e le attività ammissibili dovranno essere verificate in rapporto al tipo di vincolo individuato.
- 5) Il PGT è corredato dallo studio Paesistico di dettaglio che definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.
- 6) La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla classe di sensibilità paesistica dei luoghi; tale definizione è prescrittiva e vincolante per tutte le operazioni edilizie previste sul territorio.

Art. 24 Aree soggette a vincolo idrogeologico

- 1) La tavola dei vincoli, allegata al Documento di Piano, individua con apposito segno grafico le zone assoggettate a vincolo idrogeologico; tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30-12-1923 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Su tali aree ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o nulla osta delle Autorità competenti o degli Enti subdelegati.

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

TITOLO IV

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 25 Suddivisione del territorio.

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

- | | |
|---------|---|
| art. 35 | CS - Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici |
| art. 37 | R1 - Ambiti di ristrutturazione edilizia |
| art. 38 | R2 - Ambiti caratterizzati da presenza di edifici monofamiliari o bifamiliari con giardini privati |
| art. 39 | R3 - Ambito caratterizzato da edifici con tipologia simile "Villaggio Larco" |
| art. 40 | R4 - Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di piano di zona previgente |
| art. 41 | R5 - Ambito di recupero urbano |
| art. 42 | R6 - Ambiti liberi a SL determinata |
| art. 43 | R7 - Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato |
| art. 44 | R8 - Ambiti soggetti alle previsioni di piano di lottizzazione in corso di attuazione |
| art. 45 | R9 - Ambiti soggetti alle previsioni di Programma Integrato di Intervento in attuazione |
| art. 46 | N1 - Nuclei consolidati in ambito collinare |
| art. 47 | N2 - Nuclei consolidati in ambito collinare allo stato di fatto |
| art. 48 | VP - Ambiti a verde privato di rispetto |
| art. 50 | P1 - Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale |
| art. 51 | P2 - Ambiti produttivi per attività industriali e artigianali |
| art. 52 | P3 - Ambito per attività industriale e artigianale confermata allo stato di fatto |
| art. 53 | P4 - Ambito per attrezzature commerciali e artigianali di servizio |
| art. 62 | A1 - Ambiti per attività agricole periurbane |
| art. 63 | A2 - Ambiti agricoli di pianura |
| art. 64 | A3 - Ambiti collinari di salvaguardia delle valenze paesistico ambientali |
| art. 65 | A4 - Ambiti boscati e fasce boschive |

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 26 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:
 - a) **Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti della zona omogenea in cui l'area o l'edificio è incluso;
 - b) **Complementari:** gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - c) **Accessori:** gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati.
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività produttiva di un servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, e/o spazi verdi attrezzati ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.
- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le aree comprese nella linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni indicate sulla tavola di piano) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi attrezzati.
- 8) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e/o complementari:

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
- b) le sedi di enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n° 235/2001;
- c) attività turistico – ricettive, terziarie e attività di somministrazione tipologia unica;
- d) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
- e) le attività svolte in forma artigianale di servizio con SL massima di mq. 200 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni; per i fabbricati esistenti all'interno degli ambiti urbanizzati, con esclusione dell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici", con tipologia costruttiva estranea alle caratteristiche degli edifici di civile abitazione, è consentito l'utilizzo, oltre che per le attività svolte in forma artigianale di servizio, anche per attività artigianali non strettamente legate alla produzione, che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terra; in quest'ultimo caso dovrà essere obbligatorio il reperimento delle superfici da destinare a parcheggio così come previsto dall'art. 15).

Per i piani interrati e seminterrati dovranno comunque essere rispettate le norme igieniche previste per l'uso dei locali in relazione alla loro destinazione.

9) Usi vietati

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

- le industrie;
- le attività svolte in forma artigianale di servizio con S.l.p. maggiore di mq 200,00;
- le attività artigianali, con esclusione di quanto previsto dall'art.26 comma 8 lettera e), per i fabbricati esistenti estranei alla tipologia residenziale;
- le stalle;
- i macelli;
- locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931;
- tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene;
- qualsiasi attività insalubre di 1° classe definito ai sensi art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni.

10) Negli ambiti residenziali, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci, sono vietate negli ambiti residenziali.

11) Compatibilità di insediamenti esistenti con la residenza.

Gli insediamenti esistenti dell'artigianato, di servizio, del commercio al dettaglio, quelli a prevalente destinazione direzionale e quelli per Istituti di Credito, vengono confermati dal P.G.T., fatto salvo che

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

non siano causa di incompatibilità con esistenti destinazioni residenziali, in questo caso deve essere predisposto un piano di risanamento o la delocalizzazione dell'attività.

Nelle zone residenziali esistenti del tessuto consolidato gli impianti dello artigianato di produzione, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in maniera di igiene ambientale. L'Amministrazione comunale dovrà promuovere tutte le iniziative necessarie al fine di poter ricollocare tali attività negli opportuni ambiti previsti dal P.G.T..

- 12) La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

- 13) Per gli usi complementari e/o accessori la dotazione di standard deve essere verificata in funzione dello specifico uso ed è determinata in funzione delle diverse destinazioni d'uso, nei parametri previsti all'articolo 14 delle presenti norme.

- 14) Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione autorizzativa.

- 15) Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114 e successive modifiche ed integrazioni.

In conformità al comma precedente, è altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.G.T. ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

- 16) Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito d'appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

- 17) E' altresì inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

- 18) In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, 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 d'esecuzione; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione d'opere edilizie sottoposte a permesso di costruire, ovvero a Titolo abilitativo edilizio, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso e/o Titolo abilitativo.

- 19) I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme d'ambito e non comportanti la realizzazione d'opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva Segnalazione d'inizio attività.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 20) Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 21, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- 21) L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.
- 22) Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie concluse, con il rilascio del titolo di agibilità, entro il decennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. L'equiparazione di cui al presente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel decennio precedente.
- 23) In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, per le attività compatibili di cui al comma 8, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
 - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, ovvero convenzione, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire.
- 24) Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta, ai sensi dell'art. 15 delle presenti norme, ovvero all'assunzione delle misure condizionanti la compatibilità della modifica d'uso, con le modalità indicate al successivo art. 30.
- In tali casi, inoltre, l'osservanza delle prescrizioni inerenti tale integrazione o tali misure è condizione necessaria per il rilascio e l'efficacia dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.
- 25) La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
 - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
 - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
- 26) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- 27) La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005.
- 28) Per i fabbricati produttivi esistenti in ambiti con destinazione d'uso diverse, sono vietate le ristrutturazioni salvo che per motivi igienico sanitari (creazione di servizi, docce ecc.) e/o sociali (mense, spogliatoi e simili) richiesti dalla ATS. Nel caso di cessazione dell'attività produttiva esistente o di cambio di tipo di produzione, all'adozione delle presenti norme, vale quanto previsto dalla normativa dell'ambito di appartenenza.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**Art. 27 Costruzioni accessorie**

- 1) In tutto il territorio comunale sono vietate le costruzioni accessorie, di qualsiasi destinazione d'uso, eseguite fuori terra, non comprese nella costruzione principale, ad eccezione di quanto segue e di quanto previsto all'art.28.
- 2) Per le costruzioni esistenti alla data di approvazione Regionale del P.R.G. (13.02.1998) incluse nel tessuto urbano consolidato per insediamenti residenziali del Piano delle Regole del P.G.T., ad esclusione degli Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici, nell'area di pertinenza delle stesse alla medesima data, è tollerata la realizzazione di costruzioni accessorie, ad uso autorimessa, anche interamente fuori terra, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) abbiano una altezza fuori terra nel punto più alto dell'intradosso della copertura non superiore a m 2,50;
 - b) sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di m 3,00 dallo stesso;
 - c) rispettino la distanza minima di m 4,00 dai fabbricati principali delle proprietà circostanti;
 - d) sorgano in aderenza ai fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di m 3,00 dagli stessi;
 - e) non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti;
 - f) la loro superficie coperta non sia superiore a mq. 20,00 per ogni unità immobiliare;
 - g) sorgano anche a confine con le proprietà limitrofe, sempre nel rispetto dei punti precedenti.
- 3) Tali fabbricati accessori non rientrano nei conteggi planivolumetrici relativi all'ambito di appartenenza.
- 4) L'autorimessa od il vano accessorio con le suddette caratteristiche, non impediscono al vicino di fabbricare alla distanza prevista dal PGT, salvo sempre l'osservanza delle distanze regolamentari dagli altri fabbricati.
- 5) Non è inoltre ammessa, in alcuna zona, la costruzione di baracche tettoie o simili, di carattere provvisorio, anche se prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere demolite entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato principale.

Art. 28 Pergolati, gazebo, casette in legno e pergolende**A. PERGOLATI**

- 1) E' consentita la realizzazione di pergolati liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione, o su quattro in caso diverso, senza copertura, con tralicciatura solo di sostegno alle essenze arboree vegetali. Tali pergolati dovranno avere dimensione massima di mq. 20,00 ed altezza interna di m 2,50, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50.

B. GAZEBO

- 2) E' consentita la realizzazione di gazebi liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione o su lastrico solare, o su quattro in caso diverso, anche coperti unicamente con teli o tende. Tali gazebi dovranno avere dimensione massima di mq. 16,00 ed altezza interna di m 2,50, dovranno rispettare la distanza

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

minima dai confini e dalle strade di m 1,50. Dovranno essere realizzati in struttura di legno od in ferro e dovranno inserirsi in maniera corretta con l'ambiente circostante.

C. CASSETTE IN LEGNO

- 3) E' consentita la realizzazione di cassette in legno, tali cassette dovranno avere dimensione massima di mq. 9,00 ed altezza massima interna di m 2,50, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50. Dovranno inserirsi in maniera corretta con l'ambiente circostante.

D. PERGOTENDE

- 4) Le pergolende sono equiparate ai pergolati e devono sottostare alla medesima regolamentazione.

Art. 29 Passi carrai - recinzioni**A. PASSI CARRAI**

- 1) L'apertura di nuovi passi carrai sul strade pubbliche e private è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.
- 2) I passi carrai sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) i passi carrai devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
 - b) ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.
- 3) L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.
- 4) Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.
- 5) L'accesso dalle strade alle autorimesse interrate deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antidrucciolevoli di tracciato e pendenza idonei, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni.
- 6) Il Responsabile del Servizio può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.
- 7) Nel caso di nuove costruzioni e/o realizzazioni di nuovi accessi, gli stessi dovranno avere le seguenti dimensioni:
- l'accesso carrabile dovrà esser largo minimo m 3,50 con due smussi laterali di almeno m 1,00 nell'imbocco stradale per una larghezza minima del fronte di accesso pari a m 5,50;
 - arretramento minimo rispetto al filo stradale di m 4,50 potrà essere ridotto fino a m 1,50 dal filo della recinzione, in tal caso il cancello dovrà avere apertura automatica.
- 8) Nel caso di modifica di accessi esistenti la nuova proposta dovrà tendere a migliorare la situazione esistente soprattutto in considerazione delle problematiche relative alla sicurezza stradale.
- 9) Qualora per l'apertura del passo carrabile venga interessato il marciapiede o la sede stradale, i ripristini dovranno essere realizzati a cura e spese del richiedente, con le medesime caratteristiche dell'esistente.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 10) Per le costruzioni preesistenti, qualora si evidenziassero nell'adeguamento dell'accesso carrabile e degli smussi, come previsto dai commi precedenti difficoltà di ordine dimensionale e/o per l'ingombro dei fabbricati esistenti, nonché in relazione ad impianti tecnologici per i quali non sia possibile tecnicamente il loro spostamento, certificato dall'ente gestore, si potrà ricorrere all'istituto di deroga, mediante richiesta motivata; il Responsabile del Settore, previo parere della Giunta Comunale valuterà tali possibilità di deroga nel rispetto delle normative vigenti.
- 11) Qualora venga concessa la deroga i cancelli carrai dovranno avere movimento motorizzato protetto da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.

B. RECINZIONI

- 12) All'interno del tessuto urbano consolidato è consentito recintare il terreno di proprietà, con le modalità previste dalle presenti norme. Per quanto concerne le recinzioni in ambiti agricoli si rimanda a quanto prescritto nei successivi articoli della presente norma relativi al sistema ambientale, così come per le recinzioni in ambiti per insediamenti produttivi valgono le relative norme.
- 13) I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
- 14) Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; nel provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o il rispetto del contorno ambientale.
- 15) Le nuove recinzioni, all'interno del tessuto urbano edificato, dovranno avere altezza massima complessiva di m 1,80, dovranno essere realizzate barriere metalliche di "tipo aperto" o in rete metallica. La zoccolatura a sostegno della recinzione dovrà avere un'altezza massima di cm. 60,00.
- 16) Le recinzioni debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura per il contenimento dell'acqua ed avere, di norma, una trasparenza pari, per ciascun metro quadrato di superficie della pannellatura, almeno al 50% della superficie stessa. Eventuali soluzioni diverse quanto a trasparenza possono essere ammesse, tenendo conto del loro positivo inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere.
- 17) Le recinzioni da realizzare in adiacenza a spazi pubblici o di pubblico transito devono altresì rispettare gli allineamenti prescritti, non costituire ostacolo alla visibilità, non pregiudicare la sicurezza del traffico e l'adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, oltre che garantire eventuali allineamenti preesistenti.
- 18) In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti; la zoccolatura dovrà emergere dal piano naturale del terreno non più di cm. 60,00.
- 19) Gli accessi pedonale dovranno essere realizzati con arretramento dal filo della recinzione di almeno m. 1,00; in presenza di marciapiede è tollerata la realizzazione a filo recinzione.
- 20) Nel caso d'interventi in ambiti "tessuti storici "Cs", il Responsabile del servizio potrà autorizzare soluzioni diverse in considerazione delle caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati.

Art. 30 Titolo edilizio convenzionato

- 1) Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

- 2) Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.
- 3) Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione, di recupero e/o di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
- 4) Per l'effetto, sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste, ai sensi dei precedenti artt. 15 – 26 la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale dell'ambito.
- 5) Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.
- 6) Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti, a discrezione dell'Amministrazione comunale, in:
 - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.
- 7) In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
 - precedentemente approvato dalla Giunta Comunale;
 - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - trascritto, antecedentemente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 8) I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
- 9) La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

Art. 31 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali

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

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq.)
Esercizi di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 fino a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 801 fino a 1.500

- 3) Ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, si definisce superficie di vendita 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, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).
- 4) L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
- 5) Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.
- 6) Negli esercizi concernenti in via esclusiva la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della SL ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, se questa è inferiore o uguale a 1.500,00 mq., e di 1/4 della SL se questa è superiore a tale limite.
- In tali esercizi è vietata l'introduzione e la vendita di merci diverse da quelle aventi caratteristiche sopra indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.
- Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la SL a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita o alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qual modo, accessibili al pubblico.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Art. 32 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

- 1) Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per i singoli ambiti.
- 2) Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
- 3) Gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita nonché grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali di grande struttura di nuova realizzazione, sono vietati in tutti gli ambiti assoggettati al Piano delle Regole.
- 4) Ove non espressamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
- 5) L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e delle dotazione di standard di cui all'art. 15.
- 6) Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale nei limiti di cui al precedente art. 31.
- 7) Le strutture di vendita operanti, purché legittimamente autorizzate a livello commerciale, urbanistico ed edilizio alla data di adozione del presente Piano delle Regole, vengono confermate nella loro effettiva consistenza; in caso di sub ingresso gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita commerciale, della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 31, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nel caso di interventi di ampliamento della superficie di vendita.
- 8) Per le strutture di vendita operanti purché legittimamente autorizzate a livello commerciale, urbanistico ed edilizio alla data di adozione del presente Piano delle Regole è concessa la facoltà di ampliare la superficie di vendita fino ad un massimo di mq. 180,00, attraverso un Permesso Edilizio Convenzionato nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Art. 33 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole

- 1) Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree del Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.
- 2) Relativamente alle "medie strutture di vendita" esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono concessi ampliamenti della superficie di vendita, all'interno della medesima tipologia commerciale fissata dall'art.31, nel limite massimo del 20% della SV.
- 3) Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno essere autorizzati mediante "Permesso di Costruire convenzionato" e dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 15 delle presenti norme, a riguardo della dotazione di servizi.

Art. 34 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

- 1) Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standard dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'art. 15 da applicarsi in rapporto alla SV (Superficie di vendita) delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 2) L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi, secondo le quantità previste dell'art. 15, salvo maggiori quantità fissate dalle leggi in materia.
- 3) A insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
- 4) I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale.
- 5) Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi d'interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

Capitolo II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 35 Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici "Cs"

A. Destinazione d'uso

- 1) Le destinazioni d'uso che il Piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite.

Le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la storia, la tipologia e i caratteri degli edifici e, nel caso essi siano assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con le esigenze di conservazione e tutela. Gli edifici possono mutare di destinazione, nei limiti prescritti dal Piano, purché gli adattamenti necessari siano compatibili con la categoria di intervento prescritta dal Piano e non pregiudichino la razionalità dell' impianto.

- 2) Le destinazioni d'uso degli edifici sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- a) residenza e suoi accessori;
- b) commercio e direzionalità;
- c) artigianato di produzione e servizio;
- d) attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- e) edifici disponibili;
- f) box e garage privati.

Tali categorie si definiscono come segue:

- a) Residenza e suoi accessori.

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le abitazioni destinate a nuclei familiari o piccole comunità, con esclusione di residenze collettive quali alberghi, locande, conventi ecc. Per accessori della residenza si intendono i locali di deposito, magazzino e cantina di pertinenza delle abitazioni, anche quando non siano interni ai corpi abitati o non siano ad essi fisicamente collegati.

- b) Commercio e direzionalità.

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività di commercio al dettaglio, i pubblici esercizi di somministrazione, gli studi professionali, gli uffici di credito, di assicurazione e di servizio e le attività ricettive. Per quanto concerne le attività commerciali è ammessa la sola tipologia del vicinato. Sono vietati gli insediamenti di attività di pubblico spettacolo e trattenimento, sala giochi, sala scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931.

- c) Artigianato di produzione e servizio.

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività artigianali di produzione e servizio con superficie utile di pavimento non superiore a mq 200 purché obbediscano ai seguenti requisiti:

- non risultino nocive o inquinanti ai sensi di legge;
- non trasmettano all'esterno calore molesto;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- non trasmettano all'esterno alcuna vibrazione e un rumore di intensità superiore a 50 dB(A) nel periodo diurno (ore 6,00 - 22,00) e superiore a 40 dB(A) nel periodo notturno (ore 22,00 - 6,00), nel rispetto delle prescrizioni del Piano di zonizzazione acustica comunale.
- non richiedano deposito e/o manipolazione di materiale infiammabile o in altro modo pericoloso;
- non comportino lavorazioni altrimenti incompatibili con la residenza.

Eventuali locali di magazzino autonomi, privi di rapporto di contiguità con attività artigianali di produzione e servizio, sono compresi nella presente categoria; essi sono ammessi a condizione che non comportino depositi di materiali analoghi a quelli descritti per le attività artigianali.

Per quanto concerne le attività artigianali produttive di beni esistenti, esse dovranno trovare conferma o non, in seguito alla verifica di compatibilità con l'ambiente e con la necessaria stretta connessione con l'abitazione; ove esse siano confermate, non potrà comunque essere consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento. Ove esse non siano confermate deve essere predisposto un piano di risanamento o la delocalizzazione dell'attività.

d) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, tutte le attrezzature pubbliche.

e) Destinazione disponibile.

In tale categoria sono compresi gli edifici che, per la particolarità dei loro caratteri tipologici, possono essere destinati indifferentemente a una o più delle funzioni elencate nelle categorie a, b, c, d, senza che ciò implichi contraddizioni con la categoria d'intervento loro attribuita dal Piano.

f) Box e garage privati.

In tale categoria sono compresi i parcheggi al coperto di pertinenza delle costruzioni. Tali parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo dei cortili e al piano terra dei fabbricati, fatto salvo il rispetto del grado di intervento sugli stessi. In locali già dotati di possibilità di accesso per i veicoli, è esclusa la possibilità di introduzione di nuove aperture nei fronti degli edifici verso strada.

3) La destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di 1/3 della superficie lorda (SL art.5 def.6), complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo.

Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi disposti di cui ai successivi commi a riguardo delle superfici da cedere ad uso pubblico.

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

5) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

che abbiano requisiti di certificato di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

- 6) L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti dalla "Scheda dei tessuti Storici" per quanto concerne le facciate e le strutture da salvaguardare.
- 7) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.
- 8) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegianti aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione.
- 9) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui all'art. 26 punto 8 lettera b, c, g, deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 75% della superficie lorda (SL art.5 def.6), a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio.
- 10) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al precedente punto 9, l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.
- 11) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui al precedente art. 26 punto 8 lettere d), e), deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 20% della superficie lorda (SL art.5 def.6), a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio.
- 12) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto 11, l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.
- 13) Nei Piani di recupero, con la presenza contemporanea di destinazioni e attività di cui al precedente art. 26 punto 8 lettera a, b, c, g, deve essere reperita in modo adeguato, e destinata una superficie a standard pari al 75% della superficie lorda (SL art.5 def.6).
- 14) Conferma dei Piani di Recupero vigenti.

Nell'ambito dei tessuti storici sono individuati i perimetri dei piani di recupero vigenti e in fase di attuazione, il P.G.T. conferma tali piani in tutte le indicazioni grafiche e in tutte le norme di attuazione degli stessi riportate nei loro elaborati costitutivi.

- 15) Densità Edilizia

Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume.

Nel caso di interventi assoggettati a Piano di Recupero, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 20%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Nel caso d'interventi edilizi con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie d'ogni unità abitativa dovrà essere di almeno mq. 45,00 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

16) Prescrizioni d'intervento.

Ogni intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie del Nucleo Storico.

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni del "grado di intervento", nonché dell'utilizzo dei materiali prescritti per l'ambito.

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

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

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

Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano di Recupero, dovranno essere rispettate le distanze di m 5,00 dai confini di proprietà e di m. 10,00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di m 10,00, la distanza dai fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a m. 2,70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non è considerata incremento volumetrico.

È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme del vigente Regolamento d'Igiene, anche in relazione all'altezza che dovrà essere proporzionalmente incrementata.

17) Parcheggi ed autorimesse

In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari rispetto alla situazione esistente, dovrà essere reperito un posto auto coperto o scoperto, effettivamente fruibile, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti.

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

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto, la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

numero delle unità esistenti.

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

È consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora:

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

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

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

B. Tipi architettonici**18) Obiettivi e requisiti degli interventi.**

Gli interventi operati nell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria cui il P.G.T. stesso li ascrive, devono essere volti:

- alla conservazione della conformazione storica e del volto d'insieme del Centro Antico;
- alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;
- al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità.

19) Porticati e Loggiati.

I porticati e loggiati sono elementi tipologici nei nuclei antichi, e pertanto ogni intervento edilizio dovrà essere rispettoso della loro valenza architettonica.

Sono ammessi interventi di tamponamento realizzati in legno e vetro ponendo attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme.

Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastrate in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto (serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi preesistenti), è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti.

Qualora un porticato o un loggiato abbiano struttura orizzontale in legno a vista (impalcato e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con legno di uguale tipologia.

20) Balconi e Ballatoi.

I balconi realizzati in aggetto rispetto alla superficie della facciata sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia del Centro Storico.

Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la tipologia di intervento prevista dal P.G.T., a meno che non si tratti di interventi assoggettati a Piano di Recupero.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

I ballatoi esistenti di antica formazione di distribuzione agli appartamenti o ai locali degli edifici, devono essere conservati, a meno che non sia disposto in modo diverso dalle "prescrizioni di progetto" sopra richiamate. I completamenti di ballatoi esistenti, sono consentiti nei casi previsti dalle "prescrizioni di progetto" della scheda relativa all'unità edilizia.

Balconi e ballatoi da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non poter essere recuperati, devono rispettare i seguenti requisiti:

- non possono essere realizzati in cemento armato;
- devono essere realizzati in lastre di pietra riprendendo le tipologie tradizionali in edifici costruiti o rifatti nel corso dell'ottocento o di questo secolo, o realizzati in legno, riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici d'epoca antecedente, in edifici d'origine rustica e in tutti i casi in cui tale tipologia costruttiva risulti maggiormente idonea e coerente; è tollerato l'ausilio di massetti in calcestruzzo di sottofondo alle pavimentazioni.

21) Scale comprese nello spazio dei porticati e dei loggiati o altrimenti poste all'aperto.

Le scale tipiche comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, dovranno essere preservate; qualora per motivi di ordine strutturale ciò non potesse avvenire dovranno essere ricostruite riprendendo tipologie tradizionali.

Le nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, dovranno essere di norma realizzate in legno o in ferro o in materiali tipici della tradizione; il Responsabile del Servizio, potrà concedere soluzioni diverse, come ad esempio strutture in cemento armato rivestite in pietra o in legno, unicamente per dimostrate ragioni tecniche costruttive.

Dette scale dovranno essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe.

I volumi esistenti ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, dovranno essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

22) Superamento delle barriere architettoniche.

In ottemperanza al dettato della Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e s.m.i., gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nel caso in cui riguardino interi edifici, devono prevedere accorgimenti tecnici atti a garantire il superamento delle barriere architettoniche.

La realizzazione di ascensori e montacarichi in edifici esistenti dovrà avvenire nell'ambito di un progetto che riguardi l'intera unità edilizia, rispettando le prescrizioni relative alle categorie di intervento previste dal P.G.T. e senza alterare in nessun caso il profilo altimetrico delle coperture.

Qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o la ristrutturazione di una scala, considerata priva di valore tipologico e/o architettonico, gli ascensori e i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scale divenuto libero o all'interno della tromba preesistente o ricavata tra le rampe.

C. Abitabilità dei sottotetti

23) In tutti gli edifici, compresi nel "Tessuto Storico" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria di intervento cui sono sottoposti, ad eccezione degli edifici sottoposti a demolizione, è consentita la formazione di alloggi nei sottotetti, a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- a) **altezze** interne nel rispetto della L.R. 12/2005: non è consentita la modifica della falda per rientrare nei parametri delle norme vigenti;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- b) **finestrature:** purché armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente;
 - c) **superfici finestrate:** presenza di superfici finestrate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili.
- 24) Le nuove aperture necessarie al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari dovranno essere ricavate nel profilo delle falde e ad esse complanari, escludendo in qualsiasi caso la formazione di abbaini.

D. Andamento delle coperture

- 25) Non sono ammesse nei "Tessuti Storici" del P.G.T. coperture piane, salvo che nei casi espressamente indicati dal P.G.T.; tutte le altre coperture devono essere a falde inclinate.
- 26) Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di restauro "GRADO 1" è prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate esistenti, con le operazioni di modifica e ripristino eventualmente previste dalle "prescrizioni di progetto".
- 27) Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "ristrutturazione edilizia" è prevista la conservazione delle coperture a falde inclinate superstiti, quali elementi rilevanti della configurazione dei corpi edilizi oggetto dell'intervento, salvo che sia diversamente disposto dalle "prescrizioni di intervento".
- 28) Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "demolizione con ricostruzione" è prevista la ricostruzione di coperture a falde inclinate.

E. Fronti esterni degli edifici: disegno d'assieme e distribuzione delle aperture

- 29) Il carattere complessivo delle facciate del centro storico è oggetto di tutela del Piano; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dalla loro categoria. In particolare:
- a) le facciate verso strada devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti;
 - b) le facciate verso strada che guardano a settentrione e le parti di facciata che corrispondono ai piani terreni devono conservare caratteri di chiusura e avere aperture dimensionalmente limitate;
 - c) è consentita la chiusura dei porticati e di loggiati con strutture in legno e vetro; in ogni caso dovranno essere mantenuti a vista elementi di pregio quali colonne, ecc. Dovrà essere altresì garantita la lettura delle strutture orizzontali e/o verticali preesistenti;
 - d) i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti;
 - e) le aperture verso strada devono conservare le antiche gerarchie, con le finestre del piano terra e dell'ultimo piano di minori dimensioni; in casi particolari, le finestre del piano terra possono essere trasformate in porte-finestre, ove ciò corrisponde a chiare esigenze di riorganizzazione dell'edificio e sia compatibile con la coerenza del disegno di facciata;
 - f) le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso.

F. Fronti esterni degli edifici: interventi di riassetto

- 30) Negli edifici nel "Tessuto Storico" del P.G.T., tutti gli interventi inerenti al riassetto dei fronti esterni verso strade, piazze, vicoli o cortili sono soggetti a titolo abilitativo.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 31) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere effettuato un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare:
- a) natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
 - b) natura e caratteristiche dei colori esistenti.
- 32) In base a tale analisi saranno formulate indicazioni sul mantenimento o sostituzione dell'intonaco, sulla veste cromatica degli edifici e sulla scelta delle tecniche e dei materiali da impiegare.
- 33) Gli interventi dovranno comunque ottemperare a quanto prescritto dai successivi articoli.

G. Demolizione delle soprastrutture d'epoca recente.

- 34) Gli interventi edilizi, dovranno prevedere la demolizione delle soprastrutture d'epoca recente, a meno che esse risultino coerenti con i caratteri storici dell'edificio e rappresentino un miglioramento sostanziale delle sue condizioni statiche, igieniche e funzionali.

H. Conservazione delle antiche murature.

- 35) In linea di principio, gli interventi sugli edifici dovranno privilegiare la conservazione delle murature antiche o di carattere storico, sia esterne che interne.
- 36) Tale norma vale anche quando la loro conservazione non sia espressamente indicata nelle tavole di Piano.
- 37) Si dovrà dunque:
- a) limitare allo stretto indispensabile e a necessità comprovate la modificazione delle aperture, in ogni caso tenendo in conto l'equilibrio formale e statico delle pareti;
 - b) evitare di manomettere le murature, e dunque procedere nel modo il meno distruttivo possibile, ogni qualvolta debbano essere inseriti o rinnovati gli impianti tecnologici, sia ricercando, se indispensabile, i punti più semplici per l'attraversamento delle pareti, sia optando per impianti non disposti sottotraccia, ma lasciati esterni.

I. Intonaci di facciata.

- 38) Negli edifici dei "Tessuti Storici" del P.G.T. che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, di norma tali intonaci devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio.
- 39) Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati.
- 40) Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali e tecniche della tradizione.
- 41) Nel caso si debba procedere con intonaco misto o colorato, è consigliabile riprendere le antiche proporzioni, che prescrivono una parte di legante (grassello di calce spenta) per tre di inerte (sabbia, polvere di marmo, cocciopesto, terre naturali).
- 42) In sede di domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino, dovrà essere richiesto un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare:
- a) natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
 - b) natura e caratteristiche dei colori.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 43) In base a tale analisi saranno formulate indicazioni sul mantenimento o sostituzione dell'intonaco, sulla veste cromatica degli edifici e sulla scelta delle tecniche e dei materiali da impiegare.

J. Finiture delle facciate: Elementi di inquadratura delle aperture.

- 44) Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali ecc.
- 45) Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi ecc., debbono essere ove possibile conservati.
- 46) Ove la pietra abbia subito rilevanti processi di erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagome, realizzati con la stessa pietra; qualora vi sia la presenza di materiali estranei, marmi o graniti, essi devono essere completamente sostituiti utilizzando altri materiali tipici della tradizione o nel caso intonacando in maniera adeguata la facciata.
- 47) Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in cemento od altri materiali non congrui con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti da elementi analoghi in pietra.

Finestrature

- 48) Gli infissi delle finestrature si distinguono in esterni (persiane e scuri d'altro tipo) ed interni (infissi vetrati).
- 49) Gli infissi esterni devono essere di norma a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana con stecche orizzontali o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto.
- 50) Gli infissi interni devono essere di norma a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; possono essere o in legno o in ferro verniciato; non possono essere in leghe leggere (in particolare alluminio) né in materiali plastici.
- 51) Doppi telai alle finestre sono consentiti solo se gli elementi esterni hanno forme e dimensioni uguali a quelle degli infissi preesistenti.

Porte e portoni

- 52) Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati;
possono essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile;
i materiali ammessi sono il legno e il ferro.

Portoni delle autorimesse

- 53) Dovranno essere realizzate in legno o rivestite in legno, con tipologia ad antone o a graticcio, sono consentiti anche i portoni basculanti non debordanti e i portoni sezionali purché rivestiti in legno.
Sono in ogni caso escluse porte o serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante.

Vetrine

- 54) Considerato il carattere tendenzialmente chiuso delle facciate verso strada degli edifici di Sotto il Monte Giovanni XXIII, e considerata la dimensione in genere limitata delle aperture dei piani terreni, in linea di principio verso strada non possono essere realizzate vetrine o mostre, specie se eccedenti la dimensione delle altre aperture.
- 55) Nel caso di nuovi esercizi commerciali, per i quali l'esistenza di vetrine sia considerata importante, va

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

valutata la possibilità che esse siano realizzate, insieme agli ingressi, dal lato della corte o all'interno degli androni.

56) Nei casi in cui i fronti verso strada presentino particolari incoerenze ed elementi di contrasto con i caratteri dell'edilizia del centro Storico, e fatte salve le prescrizioni relative alle categorie di intervento, è ammessa la possibilità di realizzare mostre o vetrine, a condizione che le stesse abbiano dimensioni, forme e allineamenti compatibili con i caratteri dell'edilizia del centro Storico (esigenze di riordino complessivo dei fronti verso strada).

57) I materiali ammessi sono ferro e legno.

Campanelli e citofoni

58) L'installazione di apparecchiature legate agli ingressi, quali campanelli e citofoni, avverrà preferibilmente nella "spalla" interna al vano della porta: dovranno essere realizzati con materiali consoni all'immagine della città storica.

Grondaie, pluviali e scossaline

59) Grondaie e pluviali possono essere in rame o in lamiera zincata preverniciata; non possono essere realizzati in plastica, acciaio od altri metalli.

60) I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti.

61) I tratti verticali terminali, sulle facciate verso strada, dovranno essere incassati nella muratura fino ad un'altezza pari a 4,00 m dal filo del marciapiede o, in assenza, dal piano stradale; qualora le murature rivestano particolare pregio sono consentiti pluviali esterni fino a terra, debitamente convogliati alla rete di scarico per le acque meteoriche.

62) Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi e archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiere in rame o piombo (scossaline).

Impianti tecnologici: elementi visibili all'esterno

63) Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, le canne fumarie, i quali compaiano sulle facciate esterne degli edifici. Tali cavi, condotti e scarichi devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze:

- nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti le facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione;
- nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con l'Ufficio tecnico Comunale.

64) Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche, in pietra, in ciottoli di fiume o in mattoni pieni, essi non potranno essere disposti sotto traccia.

65) I loro tratti orizzontali dovranno essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio.

66) I loro tratti verticali dovranno essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, meglio se disponendoli alle estremità delle facciate, in corrispondenza

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

dei confini con le facciate adiacenti, o altrimenti disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture.

- 67) Nei casi viceversa in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in cemento o in pannelli, essi verranno fatti correre preferibilmente sotto traccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.
- 68) E' consentita l'installazione di canne fumarie esterne ai fabbricati limitatamente alle facciate non prospettanti gli spazi pubblici, purché siano realizzate con finitura in lastra di rame o in muratura.

K. Caratteri costruttivi e materiali delle coperture.

- 69) Tutte le coperture a falde inclinate del Tessuto Storico devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola".
- 70) In caso di coibentazione in adeguamento alle norme vigenti, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm. 20, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio.

L. Aree libere e spazi pubblici.

- 71) Scolli delle acque piovane

Tutti i tipi di pavimentazioni esterne, ivi compresa la terra battuta, indipendentemente dal fatto che si trovino in aree di proprietà pubblica o privata, devono prevedere pendenze idonee a favorire il deflusso dell'acqua piovana.

- 72) Tombini

I tombini a filo dei pavimenti delle strade e delle corti possono essere in metallo o in pietra. Non sono ammessi tombini in cemento.

- 73) Aree private pavimentate

Sono le corti e i cavedi che costituiscono parte integrante dell'organizzazione di un edificio. Salvo diversa indicazione del P.G.T., ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale. E' inoltre prescritto il mantenimento delle pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato e la pietra, o il loro ripristino nel caso siano stati sostituiti.

Non sono ammesse nelle aree private le pavimentazioni in battuto di cemento e in asfalto.

Sono ammesse le pavimentazioni seguenti:

- in lastre o masselli di pietra;
- in acciottolato (o "rizzata" in ciottoli di fiume);
- in terra battuta mescolata a calce, con appositi sistemi di scolo e drenaggio delle acque piovane.

- 74) Sono inoltre ammesse, in casi particolari e per particolari esigenze, pavimentazioni in elementi prefabbricati autobloccanti, purché siano di particolare pregio e coerenti col contesto dal punto di vista del disegno, del colore e della grana materia, e purché siano preventivamente approvati dalla Commissione Edilizia. Non è consentito realizzare recinzioni all'interno delle coorti atte a delimitare le proprietà.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**M. Osservanza del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene**

- 75) Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie.

N. Interventi per progetto edilizio diretto

- 76) Per tutti gli edifici, tranne quelli individuati come soggetti a piano attuativo, è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati e delle prescrizioni riportate nelle schede.
- 77) L'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 30.

O. Intervento Preventivo

- 78) Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione anche urbanistica non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso un Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78, da sottoporre all'approvazione nei termini di legge.

P. Gradi d'intervento

- 79) Nella tavola di Piano e nelle schede allegate sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento.

Art. 36 Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici "Cs" GRADI D'INTERVENTO**1) GRADO I****Edifici soggetti a vincolo conservativo assoluto (RESTAURO).**

Il GRADO 1 di intervento con vincolo conservativo assoluto, si applica a tutti quegli edifici aventi particolari pregi architettonici che costituiscono un patrimonio inestimabile del passato, in quanto documenti tangibili della storia e dell'architettura del Comune.

È possibile una destinazione d'uso diversa da quella originaria purché questa non comporti alterazioni tali da ripercuotersi visibilmente nello stato di conservazione del fabbricato.

Ogni restauro conservativo deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico e/o documentario, asportando gli elementi costituenti superfetazioni, senza alterare ciò che ne possa testimoniare le vicende storiche.

Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi aggiunti in epoca posteriore alla edificazione del fabbricato che siano privi di ogni valore architettonico o documentario, come ad esempio: tettoie, deposito attrezzi, ricoveri, servizi esterni, baracche e prefabbricati ad uso garage o altro, depositi, rimesse o magazzini ottenuti mediante chiusure di tettoie e simili o mediante la copertura di aree cortilizie, coperture di terrazze o loro chiusure, ecc..

Ogni intervento edilizio deve essere preceduto da rigorose analisi e ricerche storiche.

2) GRADO II**Edifici soggetti al mantenimento dei caratteri generali delle facciate.**

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Il GRADO 2 di intervento, con vincolo conservativo parziale, si applica a tutti gli edifici nei quali non è più possibile leggere in maniera complessiva lo schema distributivo interno tipico o originario, o per avvenuti interventi di trasformazione o per situazioni di degrado; si applica inoltre a quegli edifici nei quali si renda necessario un intervento sostanziale per l'adeguamento della situazione attuale alle esigenze di un corretto modo abitativo.

Per tali fabbricati sono previsti i seguenti interventi:

Il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate mediante opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

È consentito l'inserimento di nuove aperture sui fronti strada mantenendo gli allineamenti esistenti; tali inserimenti dovranno essere limitati in modo da non stravolgere la tipologia architettonica del fabbricato.

Sui fronti interni l'intervento edilizio deve essere rivolto al recupero delle caratteristiche originarie, dovranno essere eliminati gli elementi estranei quali tapparelle, contorni in marmo, chiusure di balconi e quanto altro.

Particolare cura dovrà essere rivolta all'inserimento del fabbricato nel contesto del Centro Storico.

L'inserimento di nuove aperture di nuove finestre, anche sui fronti interni, non dovrà in alcun modo snaturare la forma e la configurazione della facciata nella sua natura originaria.

Dovranno essere recuperati tutti gli elementi di particolare pregio che comunque rappresentano tipologie costruttive tipiche dell'epoca della costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione distributiva interna dovranno essere rivolti al fine 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 l'involucro esterno dell'edificio stesso.

È consentito variare lo schema distributivo generale interno, anche mediante parziali interventi sugli elementi di collegamento verticale e orizzontale, quando indispensabile ai fini dell'adeguamento funzionale, e purché questi ultimi non presentino particolare caratterizzazione architettonica e/o stilistica.

È consentita l'aggregazione orizzontale di più unità edilizie.

Non sono consentite demolizioni integrali di murature di facciate, se non nel caso di comprovati motivi di pericolo per la sicurezza pubblica; tali opere dovranno essere preventivamente autorizzate.

3) GRADO III

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica sostanziale delle aperture.

Il GRADO 3 di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico - urbano con cortine edilizie continue sulla strada, hanno subito interventi sostanziali, a volte con l'inserimento di elementi estranei e pertanto necessitano di opere di risanamento e ristrutturazione interna di maggiore consistenza rispetto al GRADO 2.

Per tali fabbricati sono previsti i seguenti interventi:

Modifica delle aperture esterne anche sul fronte strada; l'intervento sui fronti deve essere rivolto verso un corretto inserimento nell'organismo edilizio in correlazione con i fronti dei fabbricati adiacenti e con gli spazi esterni scoperti.

Dovranno essere altresì eliminati tutti quelli elementi estranei aggiunti in epoche diverse, come contorni in marmo, tapparelle, rivestimenti di varia natura in moda da recuperare una tipologia architettonica più consona al contesto del nucleo antico.

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

Sono consentiti in particolare i seguenti interventi:

- variazione dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, sempre che non rivestano particolari caratteristiche architettoniche;
- variazione della quota altimetrica degli elementi orizzontali;
- tutte le operazioni consentite ai precedenti gradi.

4) GRADO IV

Edifici già sistemati corrispondenti alle caratteristiche del Nucleo Antico.

Il GRADO 4 trova applicazione per tutti quei fabbricati già sistemati in maniera corretta, rispettando le tipologie costruttive del Centro Storico.

Per tali fabbricati sono consentite tutte le operazioni di cui ai gradi precedenti.

L'intervento edilizio dovrà comunque eliminare eventuali elementi estranei ed in particolare prevedere la sistemazione degli spazi esterni.

5) GRADO V

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente

Il GRADO 5 trova applicazione per tutti quegli edifici estranei alla tipologia dei fabbricati del nucleo antico (nuove costruzioni).

Sono consentiti interventi di cui alla lettere a), b), c), d), art. 3 DPR 380/2001.

In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, non è possibile superare le altezze preesistenti, la preesistente superficie coperta e il volume considerato al netto delle superfetazioni, se non autorizzate.

Nel caso di demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, l'intervento edilizio si attua mediante l'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 27 legge 457/78, o equipollente titolo edilizio convenzionato, ai sensi del precedente art. 30.

In tal caso, previa richiesta da parte dei proprietari, è necessaria l'individuazione da parte del Consiglio Comunale dell'ambito di intervento da assoggettare a Piano di Recupero o a titolo edilizio convenzionato.

Nella ricostruzione e/o ristrutturazione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione.

6) GRADO VI

Edifici per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali

Riguarda tutti quei fabbricati costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente.

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione dei fabbricati suddetti sono destinate di norma a verde privato.

Tali demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli eventuale titolo, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per edifici ricadenti nell'ambito della stessa sub - area di intervento.

In questo caso, se il fabbricato da demolire è stato precedentemente autorizzato e/o condonato, potrà essere consentito il recupero della volumetria, anche accorpando la stessa al fabbricato principale in modo da ricreare un organismo edilizio più consono con l'ambiente circostante, nel rispetto delle distanze di cui alle presenti norme qualora la ricostruzione avvenga con sagoma diversa da quella assentita.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Sono altresì soggette a demolizione tutte le superfetazioni, anche non inserite in grado 6, che a giudizio della Commissione del Paesaggio sono in contrasto grave con l'ambiente.

Per tali superfetazioni, se autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della volumetria.

7) AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

Negli elaborati di piano sono individuati i complessi di fabbricati e/o gli immobili che, per le loro caratteristiche architettoniche o per l'unitarietà del comparto, necessitano di un preventivo "Piano di Recupero".

L'intervento dovrà essere finalizzato al rispetto del patrimonio storico preesistente, mediante opere di restauro e ristrutturazione da correlarsi con le caratteristiche ed il valore architettonico dei fabbricati; sono ammissibili opere di demolizione e ricostruzione unicamente per quelle porzioni che presentano gravi problematiche dal punto di vista statico o incongruenti con le tipologie prevalenti nel tessuto storico.

Il progetto di Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere il riordino ambientale degli spazi scoperti mediante demolizione dei corpi aggiunti e di tutte le superfetazioni; nel caso fossero regolarmente assentite o condonate viene concessa la possibilità di un recupero della volumetria preesistente.

In assenza di Piano di Recupero sono consentite unicamente opere di ordinaria manutenzione e quelle di manutenzione straordinaria che riguardino unicamente il consolidamento delle strutture ed eventualmente quelle relative al rifacimento delle coperture; non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, rispetto all'esistente.

Qualora nel Piano di Recupero fosse prevista la presenza contemporanea di destinazioni e attività di cui al precedente, deve essere reperita e destinata in modo adeguato una superficie a standard così come prescritta all'art. 15 delle presenti norme.

In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al comma precedente, l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

8) Requisiti igienico edilizi

Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso.

9) Documentazione a corredo dei progetti

Nel caso di procedura mediante formazione di Piano di Recupero, il progetto deve essere corredato di:

- a) estratti di PGT - estratto fotogrammetrico - Carta Tecnica Regionale - carta I.G.M. - estratto catastale con elenco delle proprietà interessate al comparto;
- b) rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto;
- c) rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1:200);
- d) rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1:200);
- e) calcolo analitico delle superfici e dei volumi dello stato attuale;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- f) documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa fotografica;
- g) analisi delle strutture esistenti con specifiche degli elementi architettonici costruttivi (scala 1:200);
- h) particolari degli elementi costruttivi (scala 1:20);
- i) particolari di pregio storico, architettonico, artistico, ambientale e paesistico esterni ed interni interessati al comparto (scala 1:50 e 1:20);
- j) indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1:200);
- k) schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standard;
- l) schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante) e destinazioni proposte (scala 1:100);
- m) schema di progetto di recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza (scala 1:100); i prospetti dovranno essere estesi anche ai fabbricati adiacenti;
- n) calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche piani - volumetriche all'interno del P.R.;
- o) relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
- p) descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
- q) norme d'attuazione del comparto;
- r) schema di convenzione;
- s) ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.

Art. 37 Ambiti di ristrutturazione edilizia "R1"

- 1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nelle tavole di Piano e comprendono aree parzialmente edificate o edificate al loro contorno.
- 2) E' confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 3 lettere a-b-c-d del DPR 380/2001; sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti; qualora questi ultimi

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

3) Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Attuativo o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade.

4) E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti nonché la loro sostituzione e la nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

If=	0,40 mq/mq
Ic=	35%
H max=	9,20 m
P max=	40%
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

5) È ammesso, anche superando i limiti dei parametri planivolumetrici di cui sopra fermo restando le altezze massime dell'ambito, il sopralzo di fabbricati ad un solo piano residenziale fuori terra, esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico anno 2011, anche nel caso di distanze minime dai confini inferiori a m. 5,00, previo convenzionamento tra le proprietà confinanti.

Questo è possibile solo allo scopo di ricavare un secondo piano purché abitabile ed alla condizione che sia rispettata la distanza tra i fabbricati.

Qualora il distacco dal ciglio stradale risultasse inferiore a quello prescritto dalle presenti norme, l'autorizzazione al sopralzo sarà inoltre subordinata al nulla – osta dell'Ente proprietario della strada ed alla stipula di una convenzione debitamente registrata e trascritta che sancisca il non indennizzo in caso di esproprio per l'attuazione di opere di viabilità che richiedessero la demolizione del fabbricato sopralzato. Dovrà essere comunque rispettata la distanza minima di m. 10,00 da pareti perimetrali.

6) Per i lotti liberi rispondenti per requisiti all'art. 5 commi 15 - 18 della presente norma, ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati, nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.

7) E' consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di m. 9,20 misurata così come previsto dalle presenti norme.

8) Destinazioni d'uso:

- Principale – Residenza.
- Accessorie – Art. 26 comma 8 lettere a, b, c, d, e.

9) Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

10) Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con incremento delle unità immobiliari sono

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

subordinati alla formazione della strada di accesso ai lotti interclusi e alla formazione di parcheggi privati di uso pubblico, esterni alla recinzione, nella misura di un posto auto per unità abitativa in caso di ristrutturazione e di n. 2 posti auto per unità abitativa in caso di nuova costruzione. Qualora, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, sia dimostrata l'impossibilità o la non opportunità della realizzazione del posto auto, questo può essere monetizzato. L'uso pubblico dovrà essere garantito da apposito atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto prima della fine dei lavori.

- 11) Per quanto concerne le destinazioni di cui all'art. 26 comma 8 lettere d) e) dovranno essere rispettate le dotazioni minime per la sosta di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Art. 38 Ambiti caratterizzati da presenza di edifici monofamigliari o bifamigliari con giardini privati "R2"

- 1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nelle Tavole di Piano.
- 2) I giardini e gli elementi di particolare valenza ambientale devono essere preservati.
- 3) È possibile realizzare autorimesse interrato in misura tale che la superficie occupata del sottosuolo, esternamente alla sagoma del fabbricato esistente, non superi il 50% della superficie coperta dello stesso fabbricato; non sono ammesse autorimesse fuori terra di nuova realizzazione.
- 4) L'abbattimento di alberi può essere assentito, previo la sostituzione con essenze compatibili.
- 5) Per gli edifici residenziali esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie lorda SL, purché non venga superata l'altezza massima dell'edificio preesistente e garantito il rispetto dei valori architettonici e ambientali.
- 6) Sono consentiti interventi di sostituzione dei fabbricati esistenti attraverso Permesso Edilizio Convenzionato ai sensi dell'art. 26 delle presenti norme. Il nuovo edificio dovrà rispettare i caratteri paesaggistici della zona, nonché le valenze ambientali preesistenti.
- 7) Viene altresì concessa la possibilità di realizzare porticati nella misura massima del 20% della Superficie lorda (SL) di ciascun piano.
- 8) Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono quelle previste dall'art. 26 comma 8 lettere a), b).

Art. 39 Ambito caratterizzato da edifici con tipologia similari "Villaggio Larco" "R3"

- 1) L'ambito di cui al presente articolo è individuato nelle tavole di Piano, riguarda l'intervento relativo al "Villaggio Larco".
- 2) Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e nuove costruzioni nel rispetto delle tipologie architettoniche originarie, che rappresentano l'unitarietà del complesso residenziale.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

3) L'intervento edilizio si attua a mezzo di Permesso Edilizio nel rispetto dei seguenti parametri:

If=	0,30 mq/mq
Ic=	30%
Hmax=	7,00
Dc=	5,00 m, non è ammesso costruire in aderenza sul confine
De=	10,00 m
Ds=	secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Art. 40 Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di piani di zona previgenti "R4"

- 1) Il P.G.T. conferma le previsioni delle zone per l'edilizia economica e popolare operata dai piani redatti ai sensi della legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni e recepisce la relativa normativa di attuazione.
- 2) Sugli edifici realizzati sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione, nonché ampliamento nella misura del 20% della Superficie lorda (SL) nel rispetto dell'altezza massima preesistente.

Art. 41 Ambito di recupero urbano "R5"

- 1) L'ambito di cui al presente articolo è individuato nelle tavole di Piano e comprende un'area già edificata, con la presenza di un'attività esistente che viene tollerata allo stato di fatto.
- 2) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

If=	0,40 mq/mq
Ic=	35%
H max=	9,20 m
P max=	40%
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
- 3) Destinazioni d'uso:
 - Principale – Residenza.
 - Accessorie – Art. 26 comma 8 lettere a, b, c, d, e.
- 4) In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione con incremento delle unità immobiliari è necessario reperire parcheggi privati di uso pubblico, esterni alla recinzione, nella misura di un posto auto per unità abitativa in caso di ristrutturazione e di n. 2 posti auto per unità abitativa in caso di nuova costruzione. Qualora, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, sia dimostrata l'impossibilità o la non opportunità della realizzazione del posto auto, questo può essere monetizzato. L'uso pubblico dovrà essere garantito da apposito atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto prima della fine dei lavori.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 5) Per quanto concerne le destinazioni di cui all'art. 26 comma 8 lettere d) e) dovranno essere rispettate le dotazioni minime per la sosta di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Art. 42 Ambiti liberi a SL determinata "R6"

- 1) Sono individuati con apposita notazione grafica e vi è consentita l'edificazione a mezzo Permesso di Costruire.
- 2) I parametri di ciascun intervento sono i seguenti:

EX PL CASORACCHIO – Lotto 1-

SL= mq. 265
Ic= 30%
Hmax= m 7,50
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= ml. 5,00 o Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

EX PL CASORACCHIO – Lotto 2-

SL= mq. 67
Ic= 30%
Hmax= m 7,50
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= ml. 5,00 o Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

EX PL FILANDA – Lotto 3-

SL= mq. 300
Ic= 30%
Hmax= m 9,20
Pmax= 40%
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

EX PIANO DI ZONA – Lotto 4-

SL TOTALE= mq. 611
Ic= 30%
Hmax= m 9,20
Pmax= 40%
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

EX PL CALESTENA – Lotto 5-

SL= mq. 278
Ic= 30%
Hmax= m 9,20
Pmax= 40%
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

EX PL CALESTENA – Lotto 6-

SL= mq. 899
Ic= 30%
Hmax= m 9,20
Pmax= 40%
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

EX PL CALESTENA – Lotto 7-

SL= mq. 836
Ic= 30%
Hmax= m 9,20
Dc= $\frac{1}{2}$ Hmax con un minimo di m.5,00
De= Hmax con minimo di m.10,00
Ds= m. 10,00 salvo prescrizioni PRG o PA
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

CARAVAGGIO – Lotto 8-

SL= mq. 180
Ic= 30%
Hmax= m 6,50
Pmax= 40%
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

CENTRALINO – Lotto 9-

SL= Incremento del 20% rispetto all'esistente
Ic= 35%
Hmax= m 7,50
Pmax= 40%
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**GATTOLINA – Lotto 10-**

SL= mq. 220
Ic= 30%
Hmax= m 6,50
Pmax= 40%
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

PORTICI – Lotto 11-

SL= mq. 450
Ic= 30%
Hmax= m 7,50
Pmax= 40%
Dc= ml. 5,00
De= ml. 10,00
Ds= Art. 9 del DM 02-04-1968
Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.

In sede di convenzionamento dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico individuato sulla tavola C1, dovranno essere altresì definite le opere di sistemazione della via Portici con particolare riguardo alla realizzazione dei sottoservizi; tali opere non saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La posizione del parcheggio pubblico è da intendersi indicativa, e sarà meglio definita in sede di presentazione del Permesso di Costruire.

3) Destinazioni d'uso:

- Principale Residenza.
- Accessorie – Art. 26 comma 8 lettera a, b, c, d, e.

4) Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con incremento delle unità immobiliari sono subordinati alla formazione della strada di accesso ai lotti interclusi e alla formazione di parcheggi privati di uso pubblico, esterni alla recinzione, nella misura di un posto auto per unità abitativa in caso di ristrutturazione e di n. 2 posti auto per unità abitativa in caso di nuova costruzione. Qualora, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, sia dimostrata l'impossibilità o la non opportunità della realizzazione del posto auto, questo può essere monetizzato. L'uso pubblico dovrà essere garantito da apposito atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto prima della fine dei lavori.

5) Per quanto concerne le destinazioni di cui all'art. 26 comma 8 lettere d) e) dovranno essere rispettate le dotazioni minime per la sosta di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Art. 43 Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato "R7"

- 1) Sono individuati con apposita notazione grafica, è consentita l'edificazione a mezzo di Permesso Edilizio Convenzionato ai sensi dell'art. 30, in maniera da poter rendere fattiva la realizzazione delle previsioni di servizi alla residenza.
- 2) Per ciascun ambito le possibilità edificatorie, nonché i servizi da realizzare, sono individuati nella scheda allegata di Piano delle Regole.
- 3) Destinazioni d'uso:
 - Principale – Residenza.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- Accessorie – Art. 26 comma 8 lettera a, b, c, d, e.

4) Per quanto concerne le destinazioni di cui all'art. 26 comma 8 lettere d) e) dovranno essere rispettate le dotazioni minime per la sosta di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Art. 44 Ambiti soggetti alle previsioni di piani di lottizzazione in corso di attuazione e/o già attuati "R8"

Il P.G.T. conferma le previsioni dei piani di lottizzazione ancora in attuazione e/o già attuati e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi.

In caso di piani di lottizzazione già completati per i quali sono stati rispettati tutti gli obblighi convenzionali, per i lotti non ancora edificati valgono le prescrizioni planivolumetriche approvate dal precedente strumento attuativo.

Art. 45 Ambito soggetto alle previsioni di Programma Integrato di Intervento "R9"

Il P.G.T. conferma le previsioni del Programma Integrato vigente e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione dello stesso.

Art. 46 Nuclei Consolidati in ambito collinare "N1"

- 1) Sono individuati con apposita notazione grafica; l'edificazione dovrà tendere al rispetto delle valenze paesaggistiche ed ambientali della zona con particolare riferimento alle indicazioni di cui al Titolo VIII delle presenti norme.
- 2) I materiali da utilizzare dovranno essere tipici delle tradizioni locali.
- 3) Per gli edifici residenziali esistenti, alla data di approvazione del PGT (anno 2011), è ammessa la possibilità di realizzare superfici interrato, all'interno della sagoma del fabbricato, in maniera tale da realizzare locali accessori alla residenza e/o autorimesse; è consentito inoltre ricavare nelle aree pertinenziali, a ridosso del fabbricato principale, nuove superfici accessorie, purché completamente interrato, nella misura massima pari al 50% della superficie coperta dell'edificio principale; l'altezza interna dei locali accessori non dovrà superare i m 2,50, qualora realizzati esternamente al corpo di fabbrica principale la soletta di copertura dovrà essere ricoperta con almeno 40 cm di terra vegetale e dovrà essere debitamente inerbita.
- 4) Nei lavori di sistemazione delle abitazioni e dei fabbricati bisogna prestare attenzione agli alberi di grandi dimensioni eventualmente presenti a ridosso degli immobili. Se funzionale alla sistemazione e al risanamento dell'immobile, il loro abbattimento è ammesso previa compensazione con opere di miglioramento forestale o paesaggistico da individuare tramite idonea figura professionale.
- 5) Per gli edifici residenziali esistenti, alla data di approvazione del PGT (anno 2011), sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento fuori terra in misura non superiore al 30% della superficie residenziale complessiva esistente (SC), purché non venga superata l'altezza massima dell'edificio preesistente e le distanze come di seguito precisate:

Dc= 5,00 m. o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Ds= secondo DM 2 Aprile 1968 n° 1444 salvo allineamento preconstituito o prescrizioni grafiche più restrittive di PGT.

- 6) È ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza di volumi esistenti, rispettando la dotazione di parcheggi privati prevista all'art. 15 delle presenti norme.
- 7) Destinazioni d'uso:
 - Principale - Residenza.
 - Accessorie art. 26 comma 8 lettera a.
 - Attività agricole compatibili con la residenza
- 8) Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.
- 9) Per quanto concerne l'edificio esistente denominato "Cascina Costa" in fregio alla via Monasterolo viene confermata la possibilità di ampliamento nei limiti concessi dal Permesso Edilizio Convenzionato.

Il rilascio dell'abitabilità è subordinata al rispetto rigoroso delle disposizioni del citato PdC, nonché all'assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali.

Poiché la "Cascina Costa" risulta sottoposta a vincolo come bene di particolare importanza storica artistica prot. N.222 TS/cb in data 4 agosto 1989 ai sensi della legge del 1° giugno 1939 n° 1089, del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ogni futuro mutamento edilizio dovrà essere subordinato a preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Poiché l'ambito è direttamente interessato dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monte Canto e del Bedesco; nello specifico l'area è interessata da un elemento di I livello della RER. La funzione principale della rete ecologica è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi animali e vegetali di un determinato territorio, ostacolando così i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e, in ultima analisi, la riduzione della biodiversità. La rete ecologica riveste pertanto un ruolo essenziale che dovrà essere tenuto in debito conto in sede di progettazione e/o manutenzione degli spazi aperti.

Art. 47 Nuclei Consolidati in ambito collinare allo stato di fatto "N2"

- 1) Sono individuati con apposita notazione grafica; per i loro caratteri ambientali e paesaggistici sono confermati allo stato di fatto.
- 2) Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia.
- 3) È consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza per i volumi preesistenti.
- 4) Destinazioni d'uso:
 - Principale - Residenza.
 - Accessorie - art. 26 comma 8 lettera a.
- 5) Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Art. 48 Ambiti a Verde Privato di rispetto "Vp"

- 1) Sono individuati con apposita notazione grafica e riguardano principalmente zone di frangia all'edificato.
- 2) In tali ambiti devono essere preservati gli elementi di particolare valenza ambientale e paesaggistica e la loro naturalità.
- 3) Non è consentita alcuna edificazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 28. E' possibile delimitare la proprietà con recinzioni leggere costituite da pali e rete senza muri e fondazioni continue rispettose delle caratteristiche ambientali circostanti, preferibilmente dovranno essere adeguatamente mascherate da essenze arboree e/o siepi.
- 4) È consentita la realizzazione in tali ambiti di nuovi accessi carrabili e/o pedonali dalla pubblica via, nel rispetto di quanto prescritto nella presente norma; nonché viali di collegamento alla parte già edificata. Tali collegamenti dovranno essere rispettosi delle caratteristiche ambientali del contesto, preferibilmente si dovranno utilizzare materiali di finitura delle pavimentazioni drenanti e/o ecocompatibili.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI****Art. 49 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche**

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005, negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
 - a) servizi e attrezzature per gli addetti;
 - b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
 - c) attività per deposito e stoccaggio, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006;
 - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
 - e) attività turistico - ricettive, terziarie, i pubblici esercizi di somministrazione, i teatri, i cinematografi, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area.
- 3) E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
- 4) In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore del 10% della SIp con il limite massimo di mq. 300,00.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte esistenti o nuove, insediate in ambiti produttivi, possono destinare una superficie, fino al 30% massimo della SIp totale, ad attività di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150,00 mq. per ciascuna attività.
- 7) Gli impianti e le attività soggette alle disposizioni stabilite dal D.Lgs. n.152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni, all'atto di presentazione della domanda di Permesso di costruire e/o Titoli abilitativi edilizi equivalenti, dovranno fornire copia delle domande di autorizzazione e/o denunce inoltrate agli Enti competenti e attinenti le normative ambientali applicabili all'attività prevista, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le Imprese".
- 8) Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. E' facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ATS e

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.
- 9) Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in fognature pubbliche. Non è ammesso lo scarico di acque industriali, anche depurate, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo.
Negli ambiti serviti da pubblica fognatura, le acque di scarico dei reflui e quelle meteoriche di prima pioggia devono essere sversate nella fognatura medesima, rispettando i limiti di accettabilità stabiliti per legge e le norme regolamentari definite dal gestore del Servizio Idrico Integrato.
L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di campionamento e/o di controllo analitico in continuo, per scarichi che, a giudizio dell'autorità sanitaria locale, siano giudicati potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.
- 10) Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:
- a) Il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, serbatoi, e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.
Nel computo della superficie coperta sono esclusi: i contenitori e/o sili per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva; i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; pensiline in aggetto, unicamente in corrispondenza degli accessi per consentire il carico e scarico, per la parte inferiore m 3,00; tali sbalzi dovranno rispettare le distanze prescritte a secondo dell'ambito di appartenenza.
Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le gronde, i balconi e gli oggetti aperti, con sporgenza massima fino a m 1,50.
L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore a quella stabilita dalle presenti norme.
- b) L'altezza massima di edificazione è misurata così come prescritto dall'art. 5; i silos ed i depositi di stoccaggio potranno avere una altezza massima di m. 12,00 da misurarsi all'estradosso.
- 11) Negli ambiti produttivi le aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e i parcheggi devono essere adeguatamente piantumate.
- 12) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista dall'art. 15, oltre al quota a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89.
- 13) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura, nonché di sistemazione degli spazi esterni, unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati.
- 14) Fuori da aree destinate e attrezzate per il deposito e la vendita e fuori dalle aree appositamente destinate e organizzate per il deposito dei rifiuti e scarti prodotti dagli impianti produttivi e attività connesse, è vietato procedere al deposito all'aperto, anche a carattere provvisorio, di materiali, attrezzature, mezzi di trasporti e/o apparecchiature, dismessi o in riparazione.
- 15) Non è consentita l'esecuzione di nuove costruzioni, l'ampliamento o la ristrutturazione o riconversione di quelle esistenti per lo svolgimento delle seguenti attività:
- a) Le attività di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni, riportate alla prima parte dell'Elenco delle Industrie Insalubri di prima classe , lettera A) sostanze chimiche, lettera B) prodotti e materiali e lettera C) attività industriali come di seguito elencate:
- allevamenti di animali

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

-
- stalla di sosta per il bestiame
 - mercati di bestiame
 - allevamento di larve ed altre esche per la pesca
 - autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
 - centrali termoelettriche
 - concerie
 - distillerie
 - filande
 - galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostegia
 - impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento di combustibili industriali, impianti per la preparazione, la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di qualità
 - inceneritori, intendendosi con il termine qualsiasi processo di combustione di rifiuti sia urbani che industriali, compresi gli impianti di cogenerazione. Sono esclusi i processi di trattamento termico delle emissioni atmosferiche
 - industrie chimiche: produzione anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci
 - liofilizzazioni di sostanze alimentari animali e vegetali
 - macelli inclusa la scuoiatura e la spennatura
 - petrolio raffinerie
 - salumifici con macellazione
 - scuderie, maneggi
 - stazioni di disinfestazione
 - zincatura per immersione in bagno fuso
 - zuccherifici, raffinazione dello zucchero
- b) Impianti e depositi che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio di incidente rilevante.
- c) Impianti di deposito temporaneo, trasporto, smaltimento dei rifiuti, comprese attività di recupero e valorizzazione, comunque classificati ed indicati agli allegati A, B, C alla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni.
- d) Le attività commerciali di vicinato e di media struttura di vendita, salvo diversamente specificato dalla normativa.
- e) Tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere dell'ambito, con gli obiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'Amministrazione o da Piani Territoriali di Coordinamento o che determinano aggravio dell'impatto ambientale già in essere.
- 16) Le attività esistenti, classificate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni e come definite al precedente punto 15, sono ammesse allo stato di fatto per quanto riguarda le tipologie e potenzialità produttive; all'atto della cessazione dell'attività che ne determina la classificazione come insalubre di prima classe, non possono essere successivamente attivate produzioni che ripristino tale classificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per la tutela ambientale, purché non determinino incremento di capacità produttiva.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 17) Negli ambiti produttivi, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci, possono essere installati con un progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio.
- 18) Il rilascio del Permesso di costruire e/o dei Titoli abilitativi edilizi equivalenti per l'esecuzione di nuove costruzioni, per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è subordinato alla assunzione da parte dell'avente titolo, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale, o convenzione, con il quale lo stesso avente titolo si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere quelle attività indicate al precedente punto 15.
- 19) L'atto d'obbligo unilaterale/convenzione è registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, ed è annotato in specifico registro tenuto dall'Ufficio Tecnico comunale.
- 20) La inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 21) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possano essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi della Direttiva CE n. 548 del 27/6/1967 e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.
- 22) Negli ambiti produttivi successivamente indicati sono citate, nei rispettivi articoli, le destinazioni compatibili ammesse.
- 23) L'attività contornata con tratteggio rosso e individuata con apposito simbolo grafico(***) nella tavola C1b del Piano delle Regole, sita in via Andito Bedesco, viene tollerata come attività esistente. In tale porzione di immobile è quindi consentita l'attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio, l'importazione, l'esportazione, la fornitura e distribuzione di rottami, anche non ferrosi, nonché di materiali di prodotti di ferramenta e materiale ferroso in genere, l'autotrasporto merci in conto terzi e lo smaltimento di rifiuti ferrosi non pericolosi.
- 24) Passi carrai.
- Negli ambiti produttivi l'apertura di nuovi passi carrai sulle strade pubbliche e private è subordinata al rilascio di specifica autorizzazione.
- I passi carrai sono realizzati nei modi e con le caratteristiche stabilite dal Codice della Strada e relativo regolamento, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- i passi carrai devono essere realizzati in modo tale che l'accesso dalla corsia stradale su cui si aprono sia consentito senza invadere la corsia opposta;
 - ove il lotto o la costruzione fronteggi più strade, l'accesso è posto su quella a minor traffico salvo comprovate diverse esigenze.

L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso solo quando sussistano comprovate esigenze di movimento all'interno e/o all'esterno dell'area interessata.

Qualora lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio aperto al pubblico o per attività produttive, commerciali e di deposito, il numero, la posizione e l'ampiezza dei passi carrabili debbono essere idonei a contemperare le esigenze del traffico in entrata ed in uscita con quelle della sicurezza e della circolazione.

L'accesso dalle strade alle autorimesse interrato deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di tracciato e pendenza idonei, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Il Responsabile del Servizio può prescrivere l'uso di soluzioni alternative alla rampa in presenza di particolari situazioni di carattere ambientale o di sicurezza.

Nel caso di nuove costruzioni e/o realizzazioni di nuovi accessi, gli stessi dovranno avere le seguenti dimensioni e caratteristiche:

- l'accesso carrale dovrà esser largo minimo m 4,50 con due smussi laterali di almeno m 1,50 nell'imbocco stradale per una larghezza minima del fronte di accesso pari a m 7,50;
- arretramento minimo rispetto al filo stradale di m 5,00; nel caso di presenza di marciapiedi o parcheggio in fregio alla strada, l'arretramento potrà essere ridotto della misura pari alla profondità del marciapiede o del parcheggio con un minimo di m 1,50 dal filo della recinzione;
- i cancelli carrai dovranno avere movimento motorizzato protetto da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.
- nel caso di modifica di accessi esistenti la nuova proposta dovrà tendere a migliorare la situazione esistente soprattutto in considerazione delle problematiche relative alla sicurezza stradale.

Qualora per l'apertura del passo carrale venga interessato il marciapiede o la sede stradale, i ripristini dovranno essere realizzati a cura e spese del richiedente, con le medesime caratteristiche dell'esistente.

Per le costruzioni preesistenti, qualora si evidenziassero nell'adeguamento dell'accesso carrale e degli smussi, come previsto dai commi precedenti difficoltà di ordine dimensionale e/o per l'ingombro dei fabbricati esistenti, nonché in relazione ad impianti tecnologici per i quali non sia possibile tecnicamente il loro spostamento, certificato dall'ente gestore, si potrà ricorrere all'istituto di deroga, mediante richiesta motivata; il Responsabile del Servizio, previo parere della Giunta Comunale valuterà tali possibilità di deroga nel rispetto delle normative vigenti.

25) Recinzioni

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Nel provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o il rispetto del contorno ambientale.

Per gli interventi edilizi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione del fabbricato principale, qualora le recinzioni del lotto siano in corrispondenza fra le strade di qualunque genere, calibro ed utilità, gli angoli dovranno essere adeguatamente smussati con arretramento di almeno m 1,50 misurati sui lati dal vertice dell'angolo onde consentire un'agevole viabilità; quanto sopra vale anche nel caso di demolizione e ricostruzione della recinzione.

Negli ambiti produttivi è consentita la realizzazione di recinzioni anche, fino ad una altezza massima di m 2,00; tali recinzioni dovranno avere una zoccolatura di altezza massima cm. 60,00; qualora prospicienti spazi pubblici e/o di uso pubblico o insistenti nelle fasce di arretramento stradale, dovranno essere realizzate con barriere metalliche di "tipo aperto"; preferibilmente dovranno essere completate con siepi interne al lotto per un miglior inserimento ambientale.

Le recinzioni debbono essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, con adeguata zoccolatura per il contenimento dell'acqua ed avere, di norma, una trasparenza pari, per ciascun metro quadrato di superficie della pannellatura, almeno al 50% della superficie stessa. Eventuali soluzioni diverse quanto a trasparenza possono essere ammesse, tenendo conto del loro positivo

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

inserimento ambientale e della loro rispondenza a specifiche esigenze dell'insediamento posto nell'area da recingere.

Nei piani attuativi dovrà essere individuata una tipologia di recinzione unica prospettante su spazi pubblici o di uso pubblico.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti. La zoccolatura dovrà emergere dal piano naturale del terreno non più di cm. 60,00.

Gli accessi pedonale dovranno essere realizzati con arretramento dal filo della recinzione di almeno m. 1,00; in presenza di marciapiede è tollerata la realizzazione a filo recinzione.

Art. 50 Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale (P1)

- 1) Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.
- 2) Il P.G.T. si attua mezzo di Permesso di costruire e/o Titolo edilizio equivalente secondo le prescrizioni seguenti:

Ic=	60% della Sf
Slp =	75% della Sf
H max=	m 12,00
Dc=	m 7,50 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine
Ds=	m 7,50 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
De=	m 15,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti
- 3) Le eventuali lavorazioni di 1^a classe esistenti sono tollerate se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia e fatto salvo il pieno rispetto di quanto al precedente art 49.
- 4) Le destinazioni ammesse sono le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 49.2 lettere a), b), c), d), e) - 49.3 – 49.4 – 49.6 delle presenti norme.

Art. 51 Ambiti produttivi per attività industriali e artigianali (P2)

- 1) Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.
- 2) L'intervento edilizio si attua tramite Permesso Edilizio nel rispetto dei seguenti parametri:

Ic=	60% della Sf
Slp max=	75% della Sf
H max=	m 8,00
Dc=	m 5,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine
Ds=	m 7,50 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

De= m 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti

- 3) Le eventuali lavorazioni di 1^a classe esistenti sono tollerate se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia e fatto salvo il pieno rispetto di quanto al precedente art 49.
- 4) Le destinazioni ammesse sono le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 49.2 lettere a), b), c), d), e) - 49.3 - 49.4 - 49.6 delle presenti norme.

Art. 52 Ambito per attività industriale e artigianale confermata allo stato di fatto (P3)

- 1) È individuato nella tavola di Piano delle Regole con apposito contrassegno.
- 2) Viene confermato lo stato di fatto, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:
- | | |
|----------|-----------------------------|
| Ic= | 50% della Sf |
| Slp max= | 50% della Sf |
| H max= | m 10,50 |
| Dc= | ½ Hmax con minimo di m 5,00 |
| Ds= | m 10,00 |
| De= | Hmax con minimo di m 10,00 |
- 3) Le destinazioni ammesse sono le attività industriali e artigianali e quelle previste dagli artt. 49.2 lettere a), b), c), d) - 49.3 - 49.4 - 49.6 delle presenti norme.

Art. 53 Ambito per attrezzature commerciali e artigianali di servizio (P4)

- 1) È individuato nella tavola di Piano delle Regole con apposito contrassegno. Sono ammesse attrezzature commerciali, artigianali di servizio, direzionali, destinate ad accogliere uffici, negozi, esercizi e servizi pubblici ed istituti di credito.
- 2) L'intervento edilizio si attua tramite "Permesso edilizio Convenzionato" rispettando i seguenti parametri:
- | | |
|----------|-----------------------------|
| Ic= | 50% della Sf |
| Slp max= | 50% della Sf |
| H max= | m 10,50 |
| Dc= | ½ Hmax con minimo di m 5,00 |
| Ds= | m 10,00 |
| De= | Hmax con minimo di m 10,00 |
- Parcheggi di urbanizzazione primaria = mq3/100mc
- 3) La percentuale massima di superficie utile destinata a residenza non potrà mai superare il 70%(settanta per cento) della superficie lorda complessiva di pavimento (Slp).
- 4) Le opere di urbanizzazione e la strada di accesso al comparto sono a carico dei richiedenti, senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA****Art. 54 Destinazioni d'uso e norme generali**

- 1) Il territorio agricolo di P.G.T. è destinato sia al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo delle attività agro – silvo - pastorali e delle attività connesse al soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli, che alla salvaguardia e al rispetto delle valenze ambientali e paesaggistiche nonché del patrimonio naturale boschivo.
- 2) Nella revisione del PGT sono stati perimetrati, in relazione alle disposizioni sovraordinate della legge urbanistica regionale e del PTCP della provincia di Bergamo gli ambiti agricoli strategici (AAS).

La pianificazione comunale persegue gli indirizzi di tutela e valorizzazione degli AAS secondo le disposizioni riportate nei vari ambiti individuati nel Piano delle Regole.
- 3) Tutto il territorio comunale è assoggettato a vincolo ambientale e paesaggistico, ogni intervento di trasformazione edilizia dovrà essere assoggettato al rilascio di autorizzazione paesaggistica.
- 4) Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno a mezzo sterro, reinterro, occupazione di suolo con deposito di materiali è soggetta ad atto abilitativo, salvo che si tratti: di normali interventi connessi alla attività agricola e forestale o al regime di irrigazione di singoli appezzamenti; di terrazzamenti e livellamenti del terreno contenuti in abbassamenti o innalzamenti di m 0,50; della realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. Tali opere non sono soggette a titolo abilitativo solo se comportano la sola movimentazione del terreno presente sul luogo.
- 5) L'asportazione di terreno e materiali verso altri siti e l'importazione di materiali è soggetta a verifica da parte del Sindaco in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ATS e dell' ARPA, al fine di appurare che:
 - non si configuri come attività di cavazione;
 - non comporti l'apporto di prodotti e sostanze pericolose;
 - sia direttamente utile alla pratica agricola;
 - non arrechi danno o rischio per il territorio limitrofo;
 - non alteri o danneggi la permeabilità dei terreni;
 - non comporti rischio idraulico per il reticolo idrico di superficie e per le falde sottostanti.
- 6) Nel territorio agricolo, previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale che ne valuterà insindacabilmente la compatibilità con il territorio e con gli obiettivi dell'azione amministrativa, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici di ridotte dimensioni riferenti alla derivazione di acque o al trattamento e alla depurazione delle acque di scarico. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci o su costruzioni esistenti, devono essere realizzati prioritariamente negli ambiti produttivi. Potrà essere valutata la possibilità di installazione in ambiti agricoli con un progetto che dimostri l'impossibilità tecnica di soluzioni alternative e l'assoluta necessità del nuovo impianto.
- 7) Particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia delle connotazioni geomorfologiche di ogni ambito, con particolare riferimento allo skyline dei crinali, all'andamento dei versanti collinari e alla particolare organizzazione agraria laddove caratterizzato da balze e terrazzamenti; i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre dovranno essere realizzati in pietrame e con tecniche coerenti con la tradizione locale.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 8) Eventuali operazioni di movimentazione delle terre devono essere preferibilmente condotte in modo tale da ricostituire il preesistente andamento naturale del terreno o le eventuali trasformazioni operate dall'uomo, in epoche passate, atte alla coltura o coltivazione tipiche del luogo o comunque restituire conformazioni con esso attentamente correlate.
- 9) Gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati in generale al loro mantenimento; eventuali e significative riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di piani di rimboschimento conformemente alla normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale e devono rispettare le prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale vigente.
- 10) Le opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo devono essere realizzate preferibilmente con le tecniche della ingegneria naturalistica o comunque secondo modalità coerenti con l'assetto e le connotazioni tradizionali proprie di questi luoghi; particolare cautela e specifica attenzione progettuale deve essere rivolta agli interventi relativi a nuovi attraversamenti o all'adeguamento dei ponti esistenti che dovranno confrontarsi in termini di scelte architettoniche e materiche con i riferimenti della tradizione locale.
- 11) Devono essere salvaguardati i sentieri esistenti, avendo cura di mantenere la tipologia del piano di calpestio e le opere d'arte atte al contenimento delle terre, realizzate in pietra locale; particolare attenzione deve essere posta al mantenimento e al recupero delle "santelle" e degli altri manufatti storici di corredo esistenti.
- 12) Qualsiasi intervento di natura edilizia, necessario alla conduzione del fondo o dell'allevamento o residenziale, deve essere strettamente connesso all'attività dell'impresa agricola e può essere richiesto e concesso a chi possiede i requisiti stabiliti dall'art. 60 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle opere realizzate se non per attività di natura agricola. L'Amministrazione comunale dovrà puntualmente effettuare controlli e verifiche, nelle forme di legge, al fine di evitare "fenomeni elusivi" alle presenti disposizioni.
- 13) Gli interventi edilizi sia sul patrimonio esistente che di nuova edificazione sono disciplinati dalle presenti norme tecniche. I tipi architettonici di cui ai successivi articoli si applicano a tutti gli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione in ambiti agricoli.
- 14) Le strutture e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività agricole dovranno avere caratteri architettonici ed edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e dovranno essere collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo.
- 15) I progetti edilizi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente, dovranno essere corredati di "studio paesistico".
- 16) La collocazione degli insediamenti ed i caratteri architettonici dovranno essere sottoposti ad esame da parte della "Commissione del Paesaggio", che potrà prescrivere particolari indicazioni di miglioramento di carattere architettonico.
- 17) Gli interventi edilizi e infrastrutturali saranno fatti oggetto di Permesso di Costruire nel quale saranno definite tutte le indicazioni e prescrizioni di carattere architettonico e paesistico e l'impegno a non apportare alcuna modificazione al progetto assentito se non preventivamente autorizzata.
- 18) Le istanze di Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati, attrezzature e infrastrutture, andranno corredate da Piano di Sviluppo aziendale redatto da professionista abilitato che argomenti e giustificchi la necessità dell'azienda in rapporto al progetto presentato.
- 19) Sono consentite le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione delle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative o agrituristiche, in particolare sono consentite nuove edificazioni qualora previste nell'ambito di appartenenza ed interventi su costruzioni esistenti per:

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

-
- a) costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita di prodotti agricoli direttamente prodotti;
- b) costruzioni per allevamenti;
- c) costruzioni per il ricovero dei materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
- d) sili, serbatoi idrici;
- e) abitazioni.
- 20) L'attività agricola e zootecnica e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività agrituristica, ovvero:
- servizi di ospitalità;
 - vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti (ai sensi della Legge n. 59/1963, Art. 5), o somministrazione degli stessi prodotti alimentari e tipici;
 - attività di noleggio - equitazione, etc.;
 - organizzazione di attività ricreative, sportive, culturali connesse con l'attività agricola.

Tali attività sono favorite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, mitigazioni ambientali, viabilità, servizi accessori, impatto visuale, abbattimento delle barriere architettoniche).

Le attività suddette sono comunque soggette alle presenti Norme, al Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene - nonché al parere dell'autorità sanitaria competente.

Gli interventi edilizi necessari per realizzare le destinazioni di cui al presente comma sono subordinati al rilascio di "Permesso Edilizio Convenzionato", in maniera tale da definire le finalità, nonché gli obblighi per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione e/o di servizio, e per l'attività di presidio/manutenzione del paesaggio.

- 21) La necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, devono risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati colturali e all'allevamento del bestiame che si intendono conseguire, metta in evidenza l' utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di adeguamento igienico sanitario, di ristrutturazione e di trasformazione, e la indispensabilità delle nuove costruzioni.
- 22) Nuove abitazioni, se consentite nell'ambito di appartenenza, sono ammesse in funzione della conduzione del fondo e all'allevamento del bestiame, destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda. La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con l'edificazione di nuovi edifici, se consentiti nell'ambito di appartenenza, che attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo dal piano pluriennale di utilizzazione aziendale.
- 23) La consistenza delle abitazioni è precisata sulla base del numero degli addetti all'agricoltura e delle necessità delle relative famiglie, indispensabili alla conduzione del fondo, siano essi proprietari o affittuari coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo professionale, lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, coadiuvanti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:
- If= 0,06 mc/mq, su terreni a coltura orto – floro – vivaistica specializzata;
- If= 0,01 mc/mq, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industrial del legno, a pascolo o a prato – pascolo permanente;
- If= 0,03 mc/mq, sugli altri terreni agricoli.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Sarà conteggiata la superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini.

H max= 6,50 m.

Dc= 5,00 m.

De= 20,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 lettera b).

De= 10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 lettera a), c), d).

Ds= 10,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Parcheggio inerente alla costruzione: ≥ 1 mq/10 mc..

24) Annessi agricoli:

Ic= 10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini

H max= 6,50 m salvo maggiore altezza richiesta per i silos.

Dc= 10,00 m

De= 10,00 m da costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 a), c), d)

De= 15,00 m da costruzioni di cui al punto 19 lettera b)

De= 30,00 m dalle abitazioni esistenti di altra proprietà

Ds= 10,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanze dai limiti edificabili degli ambiti previsti dal PGT per insediamenti residenziali e produttivi, e dalle aree di interesse pubblico, m 20,00.

25) Allevamenti e stalle:

a) La nuova edificazione di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento è concessa unicamente in ambiti agricoli di valore classificati di pianura (art. 62).

b) Non è consentita la nuova costruzione e l'ampliamento di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento che superino il limite di 3,5 U.B.A. (Unità Bovina Adulta) per ogni ha di S.A.U (Superficie Agricola Utilizzata) aziendale. In caso di ampliamento delle attività esistenti dovranno essere comprese nel calcolo le U.B.A esistenti.

Ai fini della definizione di questo limite può essere conteggiata la sola S.A.U aziendale nel territorio amministrativo del comune e dei comuni contermini, tenuto conto degli edifici per l'allevamento già in dotazione dall'azienda.

c) La distanza minima tra i nuovi edifici per l'allevamento e gli edifici adibiti a residenze della stessa azienda agricola è di m 20,00, che devono essere incrementati di ulteriori 10,00 m rispetto agli eventuali spazi aperti per la deambulazione dei capi allevati (puddock e simili) e rispetto ai manufatti per l'accumulo delle deiezioni sia liquide che solide (concimaie, pozzetti per il colaticcio, vasche per i liquami, ecc).

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- d) La distanza minima tra le nuove strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento e tutti gli altri edifici estranei all'attività dell'azienda agricola richiedente, nonché tra i primi e i limiti edificabili degli ambiti residenziali e produttivi e dalle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, è di 50,00 m con un massimo di 8 UBA; per ogni U.B.A. aggiuntiva oltre le 8 la distanza deve essere incrementata di m 5,00 fino a un massimo di 200,00 m.

In caso di ampliamento di stalle esistenti e/o riordino per motivi igienici sanitari o richiesti dalle normative vigenti in materia, la distanza fra gli stessi ampliamenti ed i fabbricati esistenti, nonché fra gli stessi e gli involucri di possibili nuove edificazioni previste nel PGT, non può essere inferiore a m 60,00.

- e) Nella misurazione delle distanze stabilite alle lettere c) e d) di questo comma, non vengono considerati i locali accessori all'allevamento, purché questi non siano accessibili ai capi allevati.
- f) Per le strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento esistenti alla data di adozione della presente norma, che non rispettano i limiti imposti dal presente articolo, nonché per le infrastrutture e infrastrutture per l'allevamento oggetto di titolo abilitativo successivo, devono essere adottati i seguenti provvedimenti:
- 1) installazione e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno di mezzi di lotta contro gli insetti attirati dal bestiame (retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equivalenti);
 - 2) pulizia dell'edificio per l'allevamento ogni due giorni nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
 - 3) tinteggiatura o disinfezione dei locali per l'allevamento due volte l'anno, di cui almeno una nel periodo primaverile - estivo;
 - 4) evitare spargimenti di effluenti liquidi e solidi.
- g) Al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie è consentita la realizzazione di stalle per il ricovero degli animali, in sostituzione dei paddock esistenti ed autorizzati, nei limiti dimensionali degli stessi, in deroga alle distanze sopra citate.
- h) I coefficienti di conversione del numero di capi in numero U.B.A (Unità Bestiame Adulto) sono quelli stabiliti dalla tabella che segue:

BESTIAME ALLEVATO	U.B.A
bovini di età superiore ai 2 anni	1,00
bovini di età tra 6 mesi e 2 anni	0,60
equini oltre 6 mesi	1,00
suini da ingrasso	0,40
scrofe e verri	0,50
galline ovaiole (per 100 capi)	1,30
polli da carne (per 100 capi)	0,80
galline da riproduzione (per 100 capi)	1,50

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

conigli (per 100 capi)	1,20
ovini – caprini (per 10 capi)	1,50

26) Coltive orticole e florovivaistiche specializzate.

In zona agricola, qualora ammesso dalla normativa dell'ambito di appartenenza, sono consentite colture orticole o florovivaistiche specializzate e pertanto sono ammesse opere in funzione della conduzione del fondo e quelle destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché attrezzature e infrastrutture produttive quali serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Tali opere devono risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, metta in evidenza la indispensabilità delle nuove costruzioni e in particolare delle abitazioni.

- Le abitazioni sono soggette alle seguenti prescrizioni:

If= 0,06 mc/mq di terreni di proprietà a coltura orticola o floricola specializzata, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

H max= 6,50 m.

Dc= 10,00 m.

De= 20,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 lettera b).

De= 10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 lettera a), c), d).

Ds= 10,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Parcheggio inerente alla costruzione: ≥ 1 mq/10 mc..

- Le serre sono soggette alle seguenti prescrizioni:

Ic= 40% Sf per serre (il materiale adoperato per le serre consenta il passaggio della luce);

H max= 4,50 per le serre (misurata in colmo come massimo ingombro);

De= pari all'altezza delle serre;

De= 20,00 m fra le serre e tutte le abitazioni nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi;

De= pari all'altezza del fabbricato più alto, fra serre e tutte le altre costruzioni;

Ds= 20,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono considerate serre gli impianti stabilmente fissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera aventi sia copertura stagionale, sia copertura stabile e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- Gli annessi agricoli delle attività orticole e florovivaistiche specializzate, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

Ic= 20% della superficie fondiaria anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini.

H max= 6,50 m salvo maggiore altezza richiesta per i sili

Dc= 20,00 m

De= 10,00 m da costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 a), c), d)

De= 15,00 m da costruzioni di cui al punto 19 lettera b)

De= 30,00 m dalle abitazioni esistenti di altra proprietà

Ds= 20,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanze dai limiti edificabili degli ambiti previsti dal PGT per insediamenti residenziali e produttivi e dalle aree di interesse pubblico, m 20,00.

Art. 55 Recinzioni in Ambiti Agricoli.

- 1) Negli ambiti rurali è fatto divieto di realizzare recinzioni se non nei limiti precisati di seguito e nei successivi articoli relativi ai diversi ambiti.
- 2) La delimitazione della proprietà potrà sempre avvenire attraverso l'inserimento di essenze arboree autoctone.
- 3) Per le attività florovivaistiche sono consentite recinzioni realizzate con staccionate in legno di altezza massima m 1,40 senza cordoli in calcestruzzo, ma con pali infissi nel terreno.
- 4) In casi di comprovate necessità, come ad esempio per lo stazzo del bestiame, sono tollerate recinzioni in rete metallica plastificata di colore verde, con paletti in ferro infissi nel terreno, o ancorati allo stesso con plintini in calcestruzzo completamente interrati; l'altezza massima delle recinzioni è prescritta in m 1,70 ed è fatto obbligo di apporre all'interno della proprietà una siepe vegetale di essenze arbustive autoctone.
- 5) È consentito recintare le pertinenze esterne ai fabbricati residenziali, nonché dell'azienda agricola, per una superficie massima di mq. 1.000,00, con muretto rivestito in pietra di altezza massima di m 0,60 e sovrastante barriera metallica o rete plastificata per una altezza totale di m 1,70, affiancata da siepe vegetale con essenze autoctone all'interno della proprietà. Una superficie maggiore dell'area di pertinenza dei fabbricati da recintare, potrà essere concessa in funzione dell'effettiva consistenza dell'azienda agricola.

Art. 56 Terrazzamenti – Muri di sostegno.

- 1) Su tutto il territorio rurale è fatto obbligo della conservazione dei terrazzamenti agricoli tipici della tradizione rurale.
- 2) Nel caso di miglioramento fondiario e recupero colturale dei terreni sistemati a terrazzi e a ciglioni è consentita la modificazione dell'ampiezza degli stessi al fine di rendere più agevole ed economicamente sostenibile la coltivazione prevista.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 3) E' parimenti consentita una modificazione dei terrazzi e dei ciglioni funzionale ad interventi di sistemazione idraulico-forestale e di riordino delle aree soggette a dissesto idrogeologico.
- 4) La richiesta di modifica dovrà essere corredata da un progetto tecnico ed agronomico dettagliato, con l'individuazione delle tipologie esecutive, dei materiali impiegati e delle modalità della coltivazione, e se ritenuto necessario dal Responsabile del servizio, da un opportuno studio geologico inerente la stabilità del terreno.
- 5) Le murature a vista dovranno comunque essere in pietra locale simili alle preesistenti.

Art. 57 Recupero dei volumi esistenti.

- 1) E' consentito da qualsiasi soggetto il recupero di volumi preesistenti anche crollati nel tempo, da dimostrare mediante documentazioni fotografiche o documentali (schede catastali, atti notarili, autorizzazioni edilizie, ecc.).
- 2) La finalità dell'intervento di ricostruzione deve essere rivolta al recupero ed all'inserimento ambientale del fabbricato e pertanto devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche originarie, utilizzando materiali tipici della tradizione (pietre, legno, ecc.).
- 3) Qualora non sia possibile stabilire con esattezza il volume originario il nuovo manufatto non potrà avere altezza massima, misurata all'intradosso di gronda > di 3,50 m.
- 4) Tali fabbricati dovranno avere destinazione d'uso accessoria come ripostiglio e ricovero attrezzi, atti al mantenimento dei fondi agricoli.

Art. 58 Percorsi, viabilità Agro Silvo Pastorale (VASP)

- 1) I principali percorsi di interesse turistico – ambientale, i percorsi e i sentieri esistenti su tutto il territorio collinare, riportati nel Piano delle Regole, sono dichiarati di interesse pubblico ai fini della loro possibile utilizzazione per la realizzazione di percorsi attrezzati, turistico – ricreativi e didattici, pedonali e/o ciclabili, da destinarsi a pubblica fruizione. Tali percorsi non possono essere chiusi al transito pedonale e/o ciclabile, non possono essere oggetto di modificazione (fatta salva la possibilità di ampliamento per esigenze legate al transito di mezzi agricoli, dove sia dimostrata la mancanza di alternative) né possono essere occupati da costruzioni.
- 2) È obbligatorio che i proprietari confinanti con strade e sentieri mantengano le siepi e le alberature debordanti in modo da non restringere o danneggiare la carreggiata o il sedime, impedendo o limitando la viabilità, il transito pedonale e la visibilità. Qualora per effetto di intemperie o altre cause vengano a cadere sul piano stradale alberi piantati in terreni laterali o ramaglie di qualsiasi specie e dimensioni, il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli con tempestività.
- 3) È vietato effettuare l'eliminazione andante della vegetazione spontanea mediante l'impiego di sostanze erbicide o del fuoco lungo le scarpate ed i margini delle strade (L.R. 31-03-08 n. 10, art. 5.6).
- 4) Le strade private interne all'azienda agricola devono preferibilmente rimanere permeabili e comunque non alterare il corretto deflusso delle acque meteoriche e di irrigazione, al fine di evitare fenomeni di erosione e fenomeni di dissesto.
- 5) È ammesso il potenziamento e la realizzazione di strade agricole – forestali o di strade tagliafuoco e la realizzazione di aree di stoccaggio del legname od in genere dei prodotti del bosco. Per la realizzazione di nuovi percorsi o strade restano valide le norme previste in materia di vincolo idrogeologico e vincolo paesistico ai quali si dovrà sottendere per l'autorizzazione delle opere.
- 6) La realizzazione di tali nuovi percorsi, di stretta pertinenza alla conduzione dei fondi, al mantenimento delle zone boscate e per motivi di pubblica utilità (strade tagliafuoco) dovrà essere

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

accompagnata da progettazione "ESECUTIVA", onde garantire la corretta compatibilità dell'intervento, nel rispetto delle valenze paesistico – ambientali nonché dei materiali tipici della tradizione. La progettazione di cui sopra dovrà essere accompagnata da valutazioni di carattere geologico ed idrogeologico estese all'ambito di intervento nonché da Studio Paesistico di dettaglio.

Art. 59 Fabbricati accessori

- 1) In tutti gli ambiti agricoli è consentita ai proprietari, non aventi i requisiti ai sensi della L.R. n.12/2005, la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio del fondo, fino ad un massimo di mq 25,00 coperti ed altezza massima, misurata in colmo, di m 3,50, finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare, su fondi che abbiano estensione non inferiore a mq 2.000,00.
- 2) Detti manufatti dovranno essere posizionati a margine del coltivo e/o delle zone boscate, nella posizione il più possibile defilata e di minore impatto paesaggistico.
- 3) Tali fabbricati accessori dovranno rispettare le caratteristiche tipiche della tradizione, non potranno avere coperture piane, e di norma dovranno essere utilizzati materiali come legno, pietra locale; non sono ammessi getti in calcestruzzo e/o murature non intonacate.

Art. 60 Rete ecologica di livello comunale REC – Ambiti di elevata naturalità

- 1) Rete ecologica

La rete ecologica di livello comunale (REC) individuata dal PGT nella Tavola A5 del Documento di Piano ha lo scopo principale di individuare i principali elementi che, a scala locale, possono integrare e migliorare le connessioni di scala sovracomunale definite dal PTCP della Provincia di Bergamo. La REC stabilisce in modo particolare i collegamenti tra i versanti del Monte Canto e la fascia di pianura, lungo i corridoi naturalistici che si attestano in corrispondenza del reticolo idrografico e tra le aree di pianura in modo da salvaguardare le connessioni esistenti. La REC ratifica altresì gli interventi di scala sovracomunale che rientrano nel progetto FARE Arco Verde e R.E.T.I. e che coinvolgono il territorio comunale di Sotto il Monte Giovanni XXIII.

La REC non si configura come vincolo sul territorio ma bensì come strumento per la promozione e lo sviluppo di politiche attive sul territorio. Lo scopo è quello di diventare un elemento di indirizzo, coordinamento e ottimizzazione per la destinazione di specifiche risorse e finanziamenti. La REC si pone come obiettivo quello di garantire la tutela e lo sviluppo della biodiversità in maniera coordinata, integrata, condivisa e compatibile con i differenti assetti insediativi e infrastrutturali presenti e futuri.

La REC si compone di Varchi ecologici, Nodi della rete, Corridoi terrestri, Aree di supporto ed Elementi di criticità per la rete ecologica.

I **Varchi ecologici** sono aree di particolare importanza ecologica da preservare e individuano nello specifico gli ambiti di intervento previsti dai progetti FARE Arco Verde e R.E.T.I.

I **Nodi della rete** individuano porzioni di territorio caratterizzati da habitat che, a scala locale, rappresentano importanti fattori di diversificazione del paesaggio, utili per preservare la biodiversità presente e potenziale.

I **Corridoi terrestri** sono corridoi ecologici di interesse locale importanti per mantenere la connettività della rete ecologica.

Le **Aree di supporto** sono aree agricole di valenza ambientale a supporto della rete ecologica.

Gli **Elementi di criticità** sono aree che influenzano negativamente la disposizione della rete ecologica e corrispondono alle aree edificate.

Nei Nodi della rete e nelle Aree di supporto le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti nei nodi. Per tali zone gli strumenti di programmazione agricola e, a livello locale, i Piani di Sviluppo Aziendale, dovranno

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

altresì incentivare gli interventi e le forme di conduzione agricola che possono contribuire a salvaguardare e a valorizzare gli elementi di importanza naturalistica presenti.

I Nodi della rete dovranno essere prioritari nella programmazione locale delle opere pubbliche che vengono attivate con fondi propri derivanti dalle maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione (Fondo verde) o con fondi provenienti da bandi e altri incentivi destinati alla realizzazione di interventi di gestione e miglioramento del patrimonio ambientale.

Nei Corridoi ecologici che si attestano lungo i corsi d'acqua (intesi come alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), fermo restando le norme di polizia idraulica, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico.

Quando i Nodi della rete e i Corridoi ecologici si affiancano a tratti di viabilità di progetto o esistente, questi tratti devono essere realizzati con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando cioè fasce laterali di vegetazione di ampiezza adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica. In linea generale le fasce verdi in affianco alle infrastrutture del sistema di mobilità, dovranno essere realizzate in modo da contribuire, ovunque possibile, al rafforzamento e all'incremento della rete ecologica, evitando tuttavia l'impiego di specie attrattive per la fauna (ad esempio con bacche e frutti) al fine di ridurre il rischio di impatto con gli autoveicoli.

Nelle aree dove si localizzano gli interventi previsti dal progetto FARE Arco Verde (*Ambito secondario A – Torrente Grandone*) e R.E.T.I. (*Ambito REC 06*), come individuate nella tavola A5, non sono ammesse trasformazioni che ne possano alterare le finalità.

L'**Ambito d'intervento REC 06** consistente nel miglioramento della connettività ecologica fra l'area prioritaria per la biodiversità "Canto di Pontida" e le formazioni boscate della porzione centrale dell'Isola Bergamasca mediante:

- la realizzazione di un ecodotto sottostradale e allestimento di reti di sbarramento a tutela della fauna;
- il mantenimento di un prato permanente;
- la creazione di fasce arbustive e fasce boscate

L'**Ambito secondario A – Torrente Grandone** prevede un potenziamento del ruolo del torrente Grandone e delle aree ad esso circostanti, come luogo significativo per il passaggio della fauna in quanto il corso del torrente funge da corridoio ecologico tra il complesso dei colli del Monte Canto e il comparto planiziale dell'Isola Bergamasca. Le opere previste sull'ambito avranno molteplici finalità:

- trasformare i margini rigidi in margini porosi;
- realizzare un'area umida
- indirizzare il passaggio della fauna (dissuasori ed ecodotti).

2) Ambiti di elevata naturalità

Nella tavola A2 del PdR è indicata la perimetrazione relativa agli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTR); ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità gli ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.
Negli ambiti di elevata naturalità la normativa del PTR impone che cui gli interventi sottoelencati siano soggetti a specifiche prescrizioni, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:
- a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;
 - b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
 - c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

In tali ambiti non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

Per quanto concerne il rispetto della normativa di cui all'art. 17 del PTR non subiscono alcuna specifica limitazione, le sottoriportate attività, che comunque dovranno rispettare le prescrizioni relative a ciascun ambito di appartenenza del PdR:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti;
- b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;
- f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

Art. 61 Disciplina degli Interventi per la Tutela del Paesaggio

1) Tipi di intervento

Ci si riferisce ad edifici sia di civile abitazione che produttivi in caso di: nuova edificazione, manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente, ampliamento, sopraelevazione di edificio, recupero di sottotetto, realizzazione di box auto o autorimessa interrata, fino ad interventi di adeguamento tecnologico e quant'altro di pertinenza del fabbricato.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Vanno considerate, congiuntamente a questa categoria di interventi, tutte le opere relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.

2) Caratteristiche dell'intervento

Parte di questi interventi interagiscono direttamente con la conservazione e tutela delle componenti ambientali e paesaggistiche dei luoghi, in quanto possono comportare:

- eliminazione di alberi e di vegetazione preesistente;
- movimenti di terra e scavi di fondazione;
- realizzazione di struttura portante, tamponamento;
- predisposizione di strade ed accessi carrabili all'area;
- installazione d'impianti tecnici necessari al corretto funzionamento dell'edificio, che possono, comportare la realizzazione di volumi esterni;
- allacciamento al pubblico acquedotto, alle fognature e alla rete di distribuzione della corrente elettrica: posa in opera di condutture interrato.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, questi possono determinare aumento di volumetria edificata a scapito della superficie a verde.

Gli interventi di restauro sul patrimonio edilizio esistente possono comportare variazione dello skyline esistente: modificazione delle facciate e delle coperture con conseguente variazione dei caratteri tipologici presenti (uso di materiali non sempre coerenti con l'edilizia storica, variazioni di colorazioni e tinteggiature, inserimento di aperture non congruenti, ecc...) e della percezione dei manufatti.

3) Indirizzi progettuali e mitigazioni

In linea generale si ritiene che gli edifici debbano coerentemente inserirsi nel contesto ambientale esistente e che a tal fine si debba tener conto di una concordanza di linee compositive, coperture, materiali costruttivi e tinteggiature, ferma restando l'opportunità di richiamarsi, soprattutto nel caso di nuove costruzioni, agli edifici preesistenti tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva locale storicamente e culturalmente definita.

Si potranno altresì ammettere soluzioni diverse anche innovative in un contesto tradizionalmente connotato, purché si tenga presente la necessità di stabilire coerenza e congruità tra l'elemento antropico e la naturalità del sito.

4) Componente percettiva del paesaggio

Visibilità dell'opera:

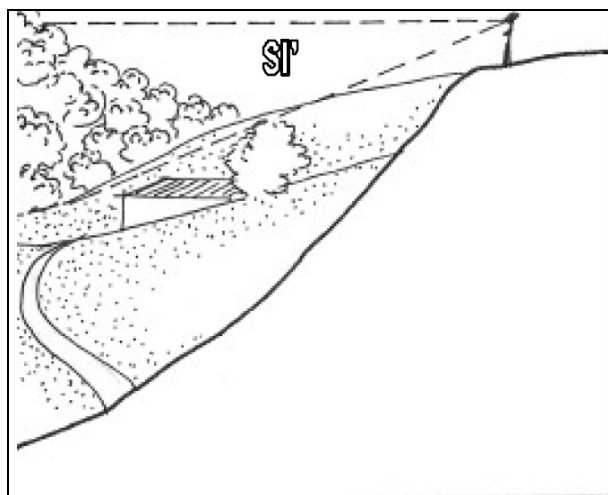
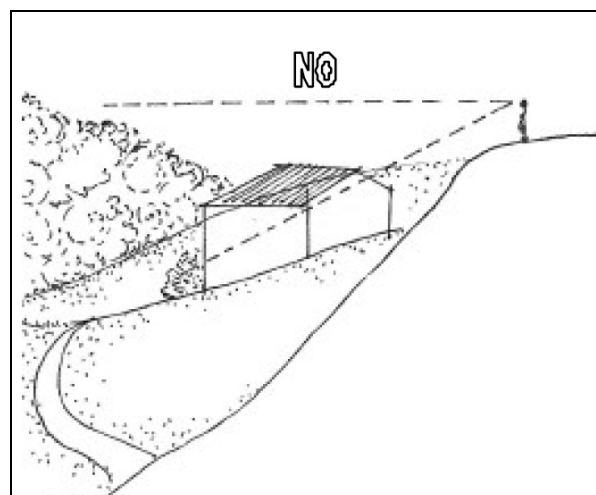
- l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti e la nuova costruzione di un edificio, soprattutto in zone collinari e in zone montane, possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente; pertanto la progettazione deve tener conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione;
- l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale;
- sarà opportuno evitare la formazione di muri contro terra troppo elevati; è preferibile la soluzione con terrazzamenti;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- l'impiego di coperture piane per i fabbricati produttivi e/o similari, fermo restando l'opportunità del ricorso a tale tipologia, necessita di un'attenta definizione dei materiali e delle finiture, al pari delle facciate del manufatto;
- eventuali volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere, dovrebbero essere collocati in posizioni di scarsa interferenza con le principali visuali e realizzati preferibilmente in legno o lamiera tinteggiata con colori che si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.

**Figura 1****Figura 2**

5) Componente antropico – culturale del paesaggio

E' necessario preservare e valorizzare elementi, trame e assetti storici dei luoghi; pertanto:

- gli interventi sull'esistente dovranno salvaguardare le strutture preesistenti di valore storico o costituenti elementi consolidati del paesaggio;
- le nuove costruzioni in contesti storicizzati dovranno armonizzarsi con i caratteri più ricorrenti e tipici dell'edilizia tradizionale-storica delle aree circostanti, senza per altro ricadere in forme di pura imitazione;
- l'orientamento dell'edificio deve tener conto della migliore esposizione rispetto ai punti cardinali e le falde della copertura dovranno fare riferimento alla disposizione delle coperture dei manufatti circostanti: in contesti storico-tradizionali sarà preferibile mantenere la disposizione della copertura a due falde con la linea di colmo disposta parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale mentre l'inclinazione delle falde di copertura dovrà adeguarsi in linea di massima a quella che contraddistingue la zona d'intervento (Figura 3);
- gli ampliamenti dovranno integrarsi con i volumi delle preesistenze e adottare soluzioni congruenti con le caratteristiche compositivo-architettoniche dei manufatti esistenti (Figura 4);
- l'inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinati ad impianti tecnici, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione;
- tipo e materiali dei paramenti esterni e delle decorazioni degli edifici, finiture, coloriture dei fabbricati ed opere esterne, dovranno essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono;

All.3 – Normativa

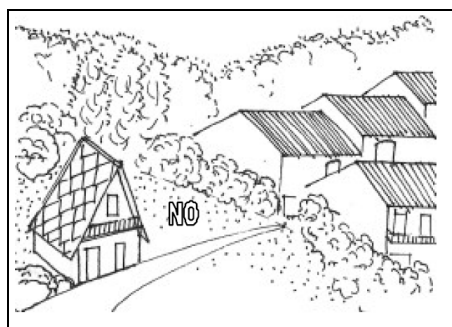
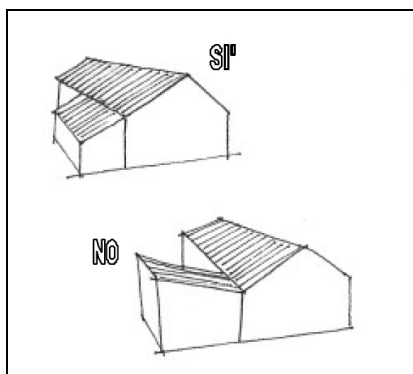
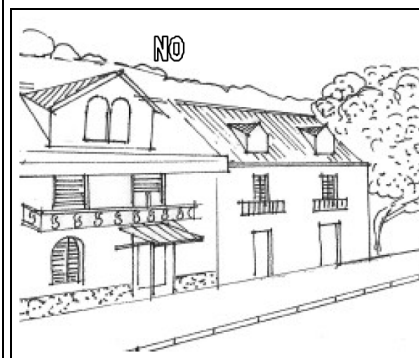
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- in superfici limitate (ad esempio sulla stessa facciata), è da evitare l'utilizzo di materiali e finiture diversi, come anche l'utilizzo di abbaini, aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi (Figura 5);
- è necessario tener conto del rapporto del manufatto con i tracciati e le aree scoperte e gli edifici confinanti.

L'intervento edilizio può essere l'occasione per:

- ricucire il tessuto edilizio e completare l'impianto tipologico originario, partendo dall'analisi del rapporto tra edificato, orografia e morfologia del luogo;
- eliminare strutture non compatibili, corpi estranei e superfetazioni che non permettono la leggibilità dell'insieme.

**Figura 3****Figura 4****Figura 5**

6) Componente naturale del paesaggio

Per quanto riguarda la componente naturale del paesaggio:

- gli interventi di dimensioni significative, che comportano un forte impatto sul contesto paesaggistico - ambientale e una conseguente diminuzione della naturalità, è opportuno che vengano compensati da adeguati interventi di miglioramento ambientale che potranno interessare anche ambiti degradati in aree limitrofe;
- l'insediamento non deve essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni;
- è sempre opportuno che il ripristino dei luoghi avvenga all'interno della considerazione di quelle che sono le peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona d'intervento, e sia volto a ricostruire nella maniera più opportuna la situazione di partenza o a migliorarla con interventi mirati (Figura 6 e Figura 7);
- eventuali alberature, filari, macchie dovranno, se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, diventare parte integrante del progetto di trasformazione.

Grande attenzione dovrà essere prestata alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che possono rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante; essi dovranno diventare parte integrante della progettazione:

- la progettazione degli spazi verdi deve tener conto della dimensione "temporale", in quanto la vegetazione varia a seconda delle stagioni e cresce/deperisce nell'arco degli anni;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- lo studio di volumi e masse di vegetazione di altezze e consistenza differenti aumenta la varietà e l'articolazione degli spazi di pertinenza dell'edificio;
- per la realizzazione delle aree verdi in ambito urbano, si potrà prevedere l'utilizzo di specie autoctone e di essenze ornamentali non autoctone;
- per la realizzazione delle aree verdi in contesti di frangia all'abitato e in aree extra urbane si dovrà usare esclusivamente vegetazione autoctona in modo da creare un collegamento (ideale, percettivo e soprattutto ecologico) con la vegetazione circostante;
- le piante utilizzate come barriera verde lungo il confine della proprietà dovranno essere integrate con le piante interne ed esterne al lotto;
- per i percorsi si dovrà privilegiare in contesti storico-tradizionali l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione costruttiva locale; la scelta dovrà essere in ogni caso congruente con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio; in ogni caso è sempre preferibile la realizzazione di superfici drenanti (ad esempio prato armato, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc...) rispetto a pavimentazioni impermeabili;
- le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici (Figura 8), evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive e dovranno seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza;
- un'accorta progettazione della recinzione dovrà permettere visuali verso l'esterno inquadrandole e sottolineandole e al contempo contribuirà a mascherare/occultare eventuali elementi dequalificanti;
- può essere consigliabile l'utilizzo di verde pensile soprattutto nei centri abitati, come risposta alla carenza di aree verdi; ad esempio, nella realizzazione di coperture di box auto e parcheggi interrati, contribuendo a migliorare l'aspetto degli spazi di pertinenza dell'abitazione e a diminuire l'impatto visivo degli interventi (Figura 9).

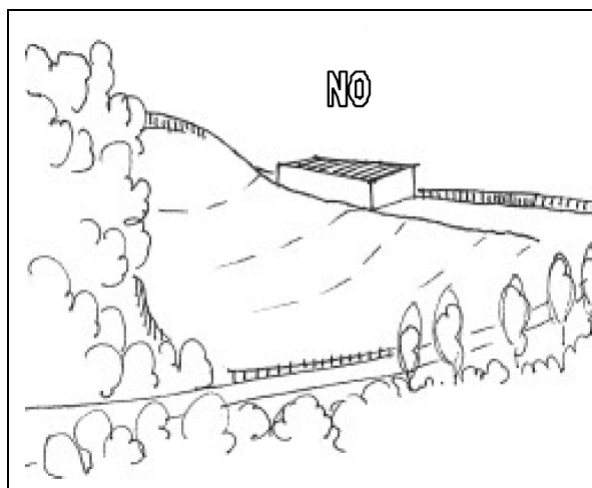


Figura 6

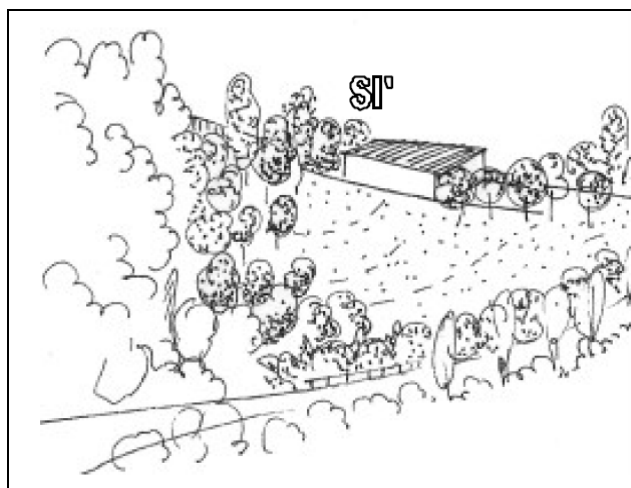


Figura 7

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

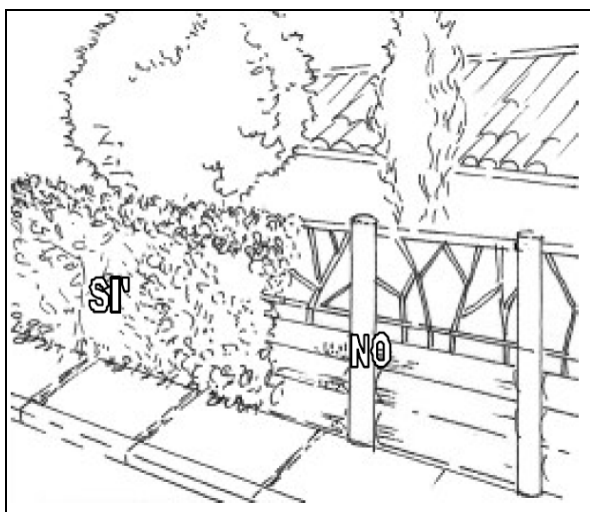


Figura 8

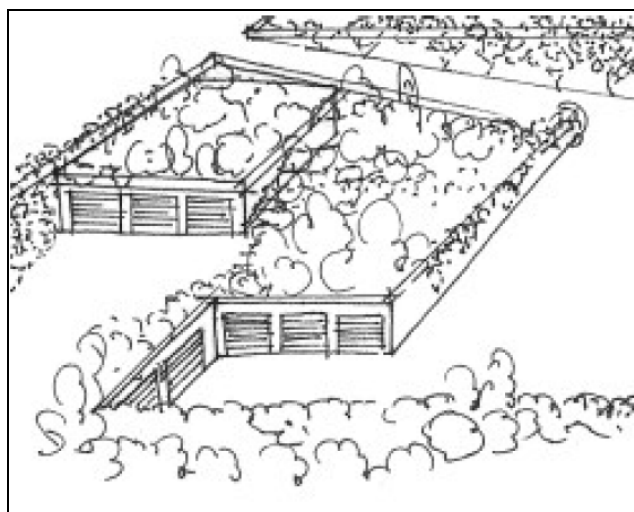


Figura 9- Utilizzo di verde pensile per le coperture piane

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Art. 62 Ambiti per attività agricole periurbane “A1”

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno e riguardano aree agricole in prossimità dell'abitato, oggetto di coltivazioni.
- 2) In tali ambiti non sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione, anche se le aree possono essere computate ai fini edificatori negli ambiti consentiti.

Art. 63 Ambiti agricoli di pianura “A2”

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardano aree caratterizzate da un sistema naturale agrario.
- 2) Per tali ambiti viene riconosciuta la particolare rilevanza dell'attività agricola; dovranno essere poste in atto azioni di tutela indirizzate alla salvaguardia del reticolo culturale-storico.
- 3) In tali ambiti dovrà essere altresì incentivato il recupero dei fabbricati e delle strutture con caratteri tipici della tradizione.
- 4) Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione in relazione ai parametri di cui all'art. 54 delle presenti norme.

Art. 64 Ambiti collinari di salvaguardia delle valenze paesistico ambientali “A3”

- 1) Sono individuati nella tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno; tali aree sia per la loro natura che posizione dovranno essere valorizzate nei loro aspetti paesaggistici, in particolare si individuano le seguenti finalità:
 - tutela degli elementi geomorfologici e di naturalità (terrazzamenti);
 - rispetto del reticolo culturale storico ed una mirata ridefinizione del sistema delle aree a verde anche in termini sovracomunali;
 - salvaguardia di elementi storici e relative pertinenze;
 - salvaguardia ed implementazione (secondo i criteri di cui all'art.59) di percorsi per la maggiore fruizione paesistica.
- 2) Tali ambiti sono destinati alla diversificazione delle destinazioni d'uso colturali, al recupero dei coltivi invasi e colonizzati dal bosco ed alla implementazione di coltivazioni specialistiche come la vite e frutteti di varietà locali tradizionali.
- 3) L'edificazione di annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è concessa a coloro che posseggono i requisiti stabiliti dall'art.60 della LR. 12/2005 e successive modifiche, limitatamente ad annessi agricoli secondo i seguenti parametri:

Ic= 2,5 % della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in questo ambito; comprensivo dei fabbricati esistenti.

H max= m. 4,50

Dc= m. 10,00

De= m. 10,00

Ds= m. 20,00

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 4) Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali, nonché di fabbricati adibiti a stalle. I terreni compresi nel presente ambito e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità max consentita secondo i parametri della L.R.12/2005 in altri ambiti del territorio comunale, dove viene concessa tale possibilità edificatoria.
- 5) In riferimento all'area perimetrata con tratteggio rosso e individuata con apposito simbolo grafico(**) nella tavola C1a del Piano delle Regole, sita nella frazione di Fontanella, l'edificazione è concessa secondo i seguenti parametri:

Sc max= mq 300,00

Slp max= mq 400,00

Dc= m 5,00

De= m 10,00 o in aderenza all'edificio esistente

Ds= m 10,00

Destinazioni d'uso: Principale: trasformazione prodotti agricoli

Secondaria: attività didattiche legate al territorio

Art. 65 Ambiti Boscati e Fasce Boschive "A4"

- 1) Il PGT individua gli ambiti boscati e le fasce boschive cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica ambientale e la tutela del suolo.
- 2) Tali ambiti sono destinati alle attività di recupero e valorizzazione del patrimonio arboreo esistente, secondo gli indirizzi del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dalla Provincia. Per quanto riguarda i tagli di utilizzazione ordinaria e gli interventi di miglioramento selvicolturale, si dovranno adottare i modelli colturali previsti dal suddetto PIF. In linea di massima gli interventi devono essere finalizzati a garantire il mantenimento e la rinnovazione dei querceti, il recupero e il governo delle selve castanili e il contenimento della robinia.
- 3) In tale zona sono vietate nuove costruzioni anche parzialmente o completamente interrate, fatta eccezione di quanto previsto all'art. 59 fabbricati accessori.
- 4) Sono consentite le opere di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, comprese le trasformazioni d'uso del bosco ammesse dal Piano di Indirizzo Forestale(PIF).
- 5) Sono consentite le opere di infrastrutturazione finalizzate alla gestione boschiva, comprese le strade e le piste forestali, sempre che il fabbisogno sia progettualmente documentato a firma di tecnico abilitato.
- 6) È consentito il recupero di terreni agricoli terrazzati o ciglionati attualmente rimboschiti previa presentazione di un progetto redatto da professionista abilitato (agronomo o forestale) e ferma restando la necessità di procedere agli eventuali interventi di compensazione così come previsto dal PIF redatto dalla provincia di Bergamo.
- 7) Negli ambiti boscati collinari, all'interno del perimetro del PLIS è consentita l'attività di allevamento con un limite massimo di 1,5 UBA per ettaro, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 54 e le norme forestali regionali (NFR di cui al R.R. 5/2007, R.R. 1/2010 e s.m.i.) inerenti il pascolo in bosco. Gli interventi consentiti devono distare 50,00 m dalle strade, dagli ambiti residenziali e da fabbricati e dalle aree pubblici o di interesse pubblico. Devono altresì armonizzarsi per quanto possibile con il contesto e devono rientrare nelle seguenti categorie:

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- a) Allevamenti di piccole dimensioni finalizzati all'integrazione del reddito, al consumo familiare o alla produzione e consumo all'interno di aziende agrituristiche;
- b) Allevamenti per fini commerciali di categoria B (fauna selvatica a scopo alimentare, di ripopolamento o ornamentali), svolti da aziende agricole tecnicamente attrezzate, in cui tale attività risulti a scopo di integrazione dei redditi;
- c) Allevamenti amatoriali e ornamentali senza fini commerciali di categoria C, suddivisi in allevamenti di mammiferi oppure di uccelli.

Gli apprestamenti per questi allevamenti devono prevedere esclusivamente recinzioni mobili o fisse (paletti di legno privi di fondazioni e rete metallica o plastificata) e piccole strutture in legno, prive di fondamenta e facilmente rimovibili, per mangiatoie e ricoveri notturno degli animali.

- 8) Si definiscono "fasce boschive" quelle formazioni boscate, anche non lineari, non rientranti nella definizione di bosco di cui all'art. 43 della L.R. 31/2008, caratterizzate dalla presenza di alberi e/o arbusti cresciuti spontaneamente, ancorché governati in forma obbligata, nonché da formazioni monostratificate. Queste formazioni, insieme alle siepi propriamente dette, costituiscono elementi fondamentali della rete ecologica e pertanto andranno adeguatamente tutelate.
- 9) L'eliminazione dei filari dovrà essere soggetta ad autorizzazione da parte del comune, che potrà prevedere l'obbligo di ripiantare un numero di piante almeno doppio rispetto a quelle eliminate.
- 10) Le linee tecnologiche aeree (Enel - Telecom) lungo le strade pubbliche dovranno essere interrato.

Art. 66 Cascine – Fabbricati in ambiti agricoli e boscati

- 1) Gli edifici esistenti in ambiti agricoli e/o boscati sono individuati, ai sensi della L.R. 12/2005, nella tavola di Piano delle Regole, mediante specifica nomenclatura riferita alla loro attuale destinazione d'uso.
- 2) La nomenclatura utilizzata è la seguente:
 - Gli immobili storicamente connessi con l'utilizzazione agricola del territorio prendono il nome di "cascina" e più precisamente:
 - Cascina nr. 1 denominata Gattolina.
 - Cascina nr. 2 denominata Camandellino.
 - Cascina nr. 3 denominata Micheli.
 - Cascina nr. 4 denominata Cà Cristalli.
 - Cascina nr. 5 denominata Colombera.
 - Cascina nr. 6 denominata Cà Bertolo.
 - FABBRICATI MINORI
 - R Residenza.
 - R* Residenza custode attività agricola
 - R** Residenza soggetta a compensazioni.
 - A Attività artigianali.
 - D Deposito attrezzature agricole.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

D*	Cantina vinicola e oleificio
IT	Impianti tecnologici.
ST	Stalle.
AC	Accessori/baracche.
AT	Fabbricati rurali dismessi.

- 3) Nel Piano delle Regole si è provveduto a schedare tutti i fabbricati "Cascine" nonché ad individuare tutti i fabbricati minori e/o accessori a carattere sparso: qualsiasi intervento edilizio dovrà essere subordinato alla preventiva verifica della "Regolarità" delle strutture esistenti in relazione agli atti abilitativi rilasciati.

Qualora tali fabbricati e/o porzioni di essi non risultino assentiti sono soggetti a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi; fatto salva la possibilità, per gli aventi titolo, di avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

4) **"CASCINE"**

Per ciascuna cascina si è proceduto ad una schedatura; tali schede fanno parte integrante della presente normativa. Esse definiscono i gradi di intervento sul patrimonio esistente e le destinazioni d'uso compatibili.

Non sono consentiti aumenti di volume e di superficie coperta, è consentito il cambio di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni ammesse nelle schede allegate.

E' consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel caso in cui l'altezza minima interna esistente sia pari o superiore a m 1,50 e la media ponderale sia pari o superiore a m 2,40.

Nel caso di modifica della destinazione d'uso, concessa nelle schede allegate al presente piano, dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggio nella misura stabilita di 1mq ogni 10,00 mc.

I complessi soggetti a più gradi d'intervento, nel caso sia previsto per parti di esso il primo grado d'intervento, saranno comunque assoggettati ad un progetto unitario anche se l'immobile appartiene a più proprietà.

Le categorie di intervento sono così definite:

5) **GRADO PRIMO**

La finalità dell'intervento è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio originario o che si siano consolidate nel tempo.

È prescritta:

- la conservazione delle facciate e della loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originarie;
- la conservazione dei volumi esistenti, della conformazione e della pendenza attuale dei tetti, oltre che dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali);
- la conservazione e/o restauro delle strutture portanti verticali ed orizzontali (murature, volte, solai di pregio);
- la conservazione delle altezze interpiano, degli impianti scale e dei collegamenti orizzontali che caratterizzano la tipologia dell'edificio;
- la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, lapidi, edicole ed essenze arboree di particolare pregio;
- l'eliminazione di tutte le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà o di accidentalità;
- la sostituzione o ricostruzione di parti profondamente degradate di strutture verticali o orizzontali (soffitti di legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

collocazione identica all'originale, è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, cemento armato, ecc.) laddove esigenze di carattere statico lo giustificano.

Sono consentite le seguenti operazioni:

- a) installazioni di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
- b) introduzione di ascensori e montacarichi quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale, senza che ciò debba in ogni caso arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alle strutture soprattutto orizzontali dell'edificio (volte o pregevoli soffitti in legno);
- c) modificazioni della destinazione d'uso attuale conformemente alle destinazioni previste nella scheda allegata. I porticati e i loggiati possono essere chiusi con serramenti in legno e vetro che consentano la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originaria;
- d) modificazione di elementi non strutturali senza compromettere l'unità di volte e di pregevoli soffitti in legno;
- e) utilizzazione di sottotetti a scopo residenziale solo quando si abbia altezza minima di m. 1,50 e media ponderale di m. 2,40 per i vani abitabili; in tal caso è ammessa l'apertura di luci in falda, purché ciò non comporti alcuna alterazione del profilo altimetrico originale e nell'andamento della falda del tetto.

Per i complessi edilizi soggetti al grado d'intervento uno è obbligatorio la presentazione di un progetto unitario d'intervento; tale progetto unitario dovrà interessare anche le pertinenze esterne e le eventuali strade di accesso se di proprietà.

Il progetto unitario dovrà essere corredato di opportuna relazione agronomica, che prevede la sistemazione delle aree adiacenti di proprietà; tale relazione dovrà essere sottoscritta da Tecnico abilitato.

Qualora esistano comprovati motivi che impediscono la formazione di un "progetto unitario" di intervento sull'intero comparto, così come definito sulla "scheda", è facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare un ambito più ridotto.

L'ambito minimo di intervento dovrà comunque riguardare un organismo edilizio unitario, un intero corpo di fabbrica e non porzioni di edifici, in modo che l'intervento si qualifichi come recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di una migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

6) GRADO SECONDO

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico – ambientale dell'edificio, da conseguire attraverso la conservazione degli elementi principali della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' prescritta:

- a) la conservazione delle facciate e della loro partitura, mettendo in luce le eventuali aperture originali ritrovate; nel caso che le facciate siano prive di connotati architettonici è consentito dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre, con facoltà di aprire nuove aperture;
- b) conservazione della pendenza attuale dei tetti e dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali);
- c) conservazione delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando si tratti di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- d) conservazione degli impianti scala e dei collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati; fontane, edicole, lapidi;
- f) eliminazione delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Sono consentite le seguenti operazioni:

- a) installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e di cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
- b) traslazione di solai privi di valore architettonico, sempre che ciò non comporti modifiche nella posizione di finestre dell'intera facciata;
- c) introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale;
- d) modificazione di elementi non strutturali senza compromettere l'unità di volte e di pregevoli soffitti di legno;
- e) utilizzazione di sottotetti a scopo residenziale solo quando si abbia altezza minima interna di 1,50 m. e media ponderale di 2,40 m. per i vani abitabili; in tal caso è ammessa l'apertura di luci in falda purché ciò non comporti alcuna alterazione del profilo altimetrico originale e dell'andamento della falda del tetto;
- f) modificazione della destinazione d'uso attuale conformemente alle destinazioni ammesse nelle schede allegate. I porticati e loggiati possono essere recuperati alla funzione abitativa mediante chiusura totale o parziale, con serramenti in legno e vetrate, che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originari.

All'atto della presentazione della richiesta del permesso di costruire o della Dia, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

7) GRADO TERZO

La ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che, costituiscono l'insieme ambientale pur non rivestendo singolarmente valore storico-architettonico.

La finalità d'intervento è il recupero funzionale degli edifici facenti parte della cascina nel suo complesso, da conseguire attraverso la conservazione della struttura rurale così come si è formata nel tempo, con la realizzazione, ove non esistenti, di idonei rapporti tra parti edificate e spazi liberi e l'eliminazione delle parti fatiscenti inutili e degradate.

E' prescritta la conservazione della sagoma degli edifici con possibilità di dare nuove dimensioni alla partitura delle finestre e di introdurre nuove aperture sulle facciate.

Devono comunque essere conservati gli eventuali solai di pregevole fattura e gli ambienti con volte.

Sono consentite le seguenti operazioni:

- a) installazione di servizi illuminati ed areati artificialmente o di cucine in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed areati naturalmente;
- b) introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi;
- c) modificazioni di elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di eventuali volte e pregevoli soffitti in legno;
- d) utilizzazione di sottotetti a scopo residenziale solo quando si abbia altezza minima interna di 1,50 m. e media ponderale di 2,40 m. per i vani abitabili; in tal caso è ammessa l'apertura di luci in falda purché ciò non comporti alcuna alterazione del profilo altimetrico originale e dell'andamento della falda del tetto;
- e) demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio nei limiti della volumetria preesistente. Tali interventi devono essere giustificati da esigenze di recupero funzionale della tipologia edilizia;
- f) modificazione della destinazione d'uso attuale conformemente alle destinazioni ammesse nelle schede allegate. I porticati e loggiati possono essere recuperati alla funzione abitativa mediante chiusura totale o parziale, con serramenti in legno e vetrate, che consenta comunque la lettura degli elementi strutturali e formali che caratterizzano la tipologia originari.

All'atto della presentazione della richiesta del permesso di costruire o della Dia, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

8) GRADO QUARTO

L'intervento è relativo a quegli edifici che hanno subito in tempi successivi interventi di ristrutturazione, di rifacimento o di ricostruzione parziale o totale, tali da indurre contrasto con l'ambiente circostante per la non idonea presenza di balconi, sporti, cornici, tagli di finestre, saracinesche, tapparelle ed altro. Gli interventi di modifica possono essere di varia natura, e comunque tali da comprendere la demolizione degli sporti o parti aggettanti, il rifacimento delle finiture, dei prospetti, degli intonaci, dei rivestimenti e delle coperture sostituendoli con materiali, lavorazioni e tinte tradizionali.

La finalità è il recupero dei valori ambientali attraverso opportune opere di riqualificazione degli elementi architettonici che determinano il contrasto con l'ambiente stesso.

Le operazioni consentite sono di varia natura e consistenza a seconda dell'entità del contrasto ambientale rilevato. Le destinazioni d'uso sono quelle prescritte nelle schede di intervento.

All'atto della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire o del Titolo edilizio equivalente, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

9) GRADO QUINTO

E' previsto il mantenimento allo stato di fatto per quegli edifici che sono in buone condizioni statiche e igieniche in quanto oggetto di recente intervento, rinnovo, ristrutturazione, restauro, nei quali gli interventi non abbiano formato situazioni di contrasto ambientale.

Sugli edifici di cui alla presente categoria di intervento sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso nei limiti consentiti nelle schede allegate.

All'atto della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire o del Titolo edilizio equivalente, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

10) GRADO SESTO

L'intervento è relativo a quegli edifici o parti di edifici di epoca recente o relativamente recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione perché la loro presenza non è tollerabile dal punto di vista storico – ambientale o igienico – sanitario.

La demolizione senza ricostruzione degli edifici rappresenta condizione inderogabile per il rilascio di qualunque provvedimento edilizio relativa a proprietà che li includano.

All'atto della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire o del Titolo edilizio equivalente, dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione delle aree di pertinenza, in coerenza con la tipologia rurale.

11) "FABBRICATI MINORI"

Nelle tavole sono individuati, con apposite notazioni, fabbricati minori per lo più a carattere sparso che vengono assoggettati alle seguenti norme:

R – residenze

Sono individuate nella tavola di Piano con apposita notazione grafica; sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione e cambio di destinazione a residenza.

E' consentita l'utilizzazione dei sottotetti esistenti a scopo residenziale nel rispetto della Legge Regionale n. 12/2005 artt. 63 – 64 – 65 e successive modifiche e integrazioni.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Per gli edifici esistenti individuati con il simbolo R sono ammessi incrementi volumetrici per ampliamenti e sopralti nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) siano concessi una sola volta per singolo edificio, o porzione di fabbricato;
- b) incremento massimo del 20% della Superficie Lorda (SL) esistente;
- c) nel caso di sopraltzo venga rispettata l'altezza massima di m. 7,50 misurata alla radice esterna di gronda o l'esistente nel caso di ampliamento;
- d) la destinazione del nuovo volume in ampliamento o sopraltzo sia a scopo abitativo;
- e) le distanze da rispettare sono le seguenti:
 - m. 5,00 dai confini;
 - m. 5,00 dalle strade (salvo prescrizioni grafiche più restrittive sulla tavola di azzonamento);
 - m. 10,00 dai fabbricati;
- f) venga reperita la dotazione minima di parcheggio di 1 mq/10,00 mc di volume in ampliamento o sopraltzo.

I porticati che verranno realizzati ex novo, conformemente ai tipi architettonici dell'ambito rurale, cioè con strutture in mattoni e coperture in legno, non verranno conteggiati nel calcolo della SL.

I porticati dovranno comunque rispettare i parametri edilizi (altezza - distanza dai confini - distanze dalle strade - distanze dai fabbricati) stabiliti nei commi precedenti per ampliamenti e sopralti.

La superficie dei porticati in ampliamento non potrà essere superiore al 20% della superficie coperta complessiva destinata a residenza.

Tale ampliamento è consentito una-tantum, indipendentemente dall'utilizzo dei sottotetti ai fini abitativi con la legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

R* – residenza custode attività agricola

È individuata nella tavola di Piano con apposita notazione grafica, sita in frazione Fontanella in via Fontanella.

Viene concessa la possibilità di realizzare un fabbricato con Superficie lorda max = mq 50,00 da adibire a residenza per il custode dell'attività agricola in essere.

Le distanze da rispettare sono le seguenti:

- m. 5,00 dai confini;
- m. 10,00 dalle strade (salvo prescrizioni grafiche più restrittive sulla tavola di azzonamento);
- m. 10,00 dai fabbricati.

R – residenza soggetta a compensazioni**

È individuata nella tavola di Piano con apposita notazione grafica, sita in frazione Fontanella in via Regina Teoperga.

Sono consentiti gli interventi nel rispetto dei parametri indicati per i fabbricati individuati con la lettera "R – residenze", previa attuazione delle compensazioni indicate nella scheda inserita nell'Allegato 2 "Edifici in ambito agricolo" del Piano delle Regole.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**D – depositi attrezzature agricole**

Sono individuati nella tavola di Piano con apposita notazione grafica.

Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento per i soggetti rispondenti ai requisiti dell'art.60 della L.R. 12/2005 in conformità ai disposti delle presenti norme.

La finalità dell'intervento è il recupero del fabbricato attraverso opportune opere di riqualificazione degli elementi architettonici che determinano il contrasto con l'ambiente.

In caso di intervento di sistemazione, particolare cura dovrà essere posta alla riqualificazione delle pertinenze esterne dell'edificio, recuperando la "ruralità" del contesto preesistente.

D* – cantina vinicola e oleificio

È individuata nella tavola di Piano con apposita notazione grafica, sita in frazione Fontanella in via Fontanella.

Fabbricato interrato ad uso cantina vinicola e produzione olio. Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione e di ristrutturazione per i soggetti rispondenti ai requisiti dell'art.60 della L.R. 12/2005 in conformità ai disposti delle presenti norme.

ST – stalle e/o allevamenti

Sono individuati nella tavola di Piano con apposita notazione grafica; sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto dei disposti di cui alla L.R. 12/05, in conformità ai disposti delle presenti norme.

L'intervento edilizio deve essere volto al suo inserimento nell'ambiente circostante.

L'intervento edilizio dovrà rispettare la normativa in materia igienico sanitario prevista dalle vigenti leggi.

AC – accessori – baracche

Sono individuati nella tavola di Piano con apposito segno grafico.

Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume nel rispetto dei seguenti parametri:

- m. 5,00 dai confini
- m. 5,00 dalle strade
- m. 10,00 dai fabbricati di altra proprietà
- m. 5,00 dai fabbricati della stessa proprietà o in aderenza agli stessi
- H max in gronda m. 3,00
- Pendenza falde 40%.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati.

La finalità dell'intervento è l'inserimento del fabbricato e/o dei fabbricati nel contesto rurale esistente, tramite operazioni di diversa natura a seconda del contrasto ambientale rilevato; particolare cura dovrà essere posta all'utilizzo dei materiali di finitura.

Nel caso di ricostruzione non rispettosa della sagoma originaria dovranno essere rispettati i limiti di cui sopra.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Per il calcolo del volume dei fabbricati accessori esistenti e di progetto dovrà essere utilizzata l'altezza reale, misurata dal piano di campagna prima dell'intervento edilizio, fino all'intradosso del solaio di copertura o della sua quota media nel caso lo stesso fosse inclinato.

Soggiacciono alla presente norma anche i fabbricati accessori sparsi in ambiti agricoli o boscati non espressamente individuati nella Tavola di Piano.

A – attività artigianali

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

Sono consentite unicamente opere di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di adeguamento igienico sanitario, escludendo il deposito delle sostanze di cui alla lettera a) dell'elenco industrie insalubri, parte prima, industrie di prima classe, tranne che quei prodotti strettamente connessi ai cicli produttivi consentiti dall'azienda esistenti ed operanti.

La destinazione attuale viene tollerata fin tanto che l'attività è in essere; qualora dovesse cessare, l'edificio non potrà essere utilizzato per altri usi se non quelli agricoli o accessori alla residenza.

Nel caso di interventi edilizi diversi essi dovranno essere subordinati all'approvazione di un "Piano di Recupero".

T – impianti tecnologici

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, ristrutturazione nonché di ampliamento in relazione all'esigenza dell'uso.

AT – Fabbricati rurali dismessi

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola di Piano.

Sono consentite opere di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume.

E' consentito il riutilizzo agricolo per la conduzione del fondo nonché attività complementari come attività agrituristica.

12) Tipi architettonici

Tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di nuova edificazione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione. A tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a) la copertura dovrà essere in coppi o coppotegola di cotto con pendenza massima del 40%;
- b) le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- c) i canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- d) i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- e) i serramenti di facciata dovranno essere in legno o ferro per le sole infrastrutture agricole;
- f) gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale, sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- g) i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere tipici della tradizione;
- h) le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi);
- i) i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile in pasta, pietra o mattoni e nel caso di murature in pietra di particolare importanza, dovranno essere conservate e/o recuperate;
- j) i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- k) la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale o intonaco grezzo;
- l) è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- m) le colorazioni e le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- n) le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- o) i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
- p) le pavimentazioni dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali; particolare cura dovrà essere posta al recupero del concetto di "ruralità" del contesto edilizio preesistente.

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

- a) L'inserimento di finestre in facciata sotto gronda dovrà essere oggetto di primaria valutazione progettuale con particolare riferimento dei rapporti di allineamento fra "Vuoti e Pieni" sulle facciate, nel rispetto delle dimensioni delle finestre già esistenti, con una logica progettuale finalizzata al riequilibrio degli elementi tipologici e di contesto con ordine architettonico.
- b) La gronda potrà essere solo innalzata mantenendo pertanto una linea continua con un equo rapporto al fine di inserire la superficie finestrata. Le antine o persiane di oscuramento in legno dovranno essere di fatto modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio per ridurre l'apertura del triangolo di innalzamento della gronda.
- c) Sono consentiti gli abbaini a camino, di moderata dimensione, all'interno della gronda, con distacco dal muro perimetrale di cm. 80, al fine di ottenere una sorta di balcone interno con la larghezza pari agli allineamenti verticali dell'abbaino. Le antine o persiane di oscuramento in legno dovranno essere anche in questo caso modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio, per contenere la dimensione verticale dell'abbaino a camino.
- d) Non è consentito l'inserimento di tagli di gronda con terrazzo e relativa superficie finestrata sotto gronda.
- e) Le finestre di tipo lucernari, posati senza particolarità di sbordo in falda, restano gli elementi più indicati sotto il profilo estetico e di risultato illuminante.

Per i soli edifici contrassegnati con la lettera R è consentito:

- realizzare abbaini per l'illuminazione dei locali dei sottotetti, senza tagli di gronda;
- realizzare nuovi terrazzi all'interno delle falde della copertura, con taglio delle stesse, a condizione che rispettino la distanza minima di cm. 80 dal filo esterno del muro perimetrale, garantendo la continuità delle gronde.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala 1:20, riportanti particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.

Non è consentita la realizzazione di balconi per i fabbricati che compongono le cascine.

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

I balconi esistenti qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche potranno essere demoliti e ricostruiti.

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

Per i fabbricati identificati come Cascine, il progetto dovrà in ogni caso prevedere la conservazione dell'impostazione della struttura rurale così come consolidata nel tempo, caratterizzata dalla presenza di fabbricati che gravitano intorno ad una corte comune e sulla quale si affacciano. Pertanto non è consentito alterare l'impostazione dei singoli fabbricati estraniandoli dal contesto della corte. Le murature perimetrali che prospettano sulle aree agricole dovranno mantenere la loro caratteristica secondaria rispetto alle facciate che prospettano sulla corte.

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

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

Nel caso di richiesta di Permesso di Costruire di ristrutturazione, deve essere prevista la sistemazione delle parti esterne con magisteri e materiali tipici e tradizionali; in particolar modo dovrà essere posta particolare attenzione al rispetto della "ruralità" nella quale i fabbricati sono inseriti e pertanto sarà necessario procedere ad uno studio esteso ad ambiti non strettamente legati al fabbricato, ma bensì più estesi come ad esempio ai sistemi d'accesso, ai percorsi preesistenti, ai filari esistenti, ecc. in maniera tale che l'intervento si inquadri in un'ottica di riqualificazione anche di carattere ambientale e non solo architettonico.

Nel caso di interventi soggetti a Piano di Recupero il progetto deve essere necessariamente corredato da uno studio di carattere agronomico esteso alle parti esterne, in maniera tale da riqualificare porzioni di territorio che hanno subito nel tempo gravi modificazioni ed hanno perciò perso i requisiti di "ruralità" originari; particolare attenzione dovrà essere posta alla scelta delle essenze arboree ed ai percorsi d'accesso.

Al momento del rilascio della agibilità dovranno essere completate tutte le opere riguardanti le sistemazioni esterne; dovranno essere demolite tutte le superfetazioni di qualsiasi genere non autorizzate.

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

Nel caso di intervento di ristrutturazione le tubazioni dell'acquedotto, del metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

impianti interrati o incassati, o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

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

Sono tollerate le tubazioni del metano a vista unicamente sui prospetti interni del fabbricato.

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

13) Approvvigionamento idrico

Per gli edifici recuperati o mantenuti ai fini abitativi dovrà essere garantita la disponibilità di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente (almeno 250 – 300 litri abit./giorno), privilegiando la fornitura a mezzo pubblico acquedotto.

14) Fognatura collettamento depurazione

Gli scarichi derivanti dai fabbricati dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente. In particolare gli scarichi derivanti dagli insediamenti abitativi dovranno recapitare in pubblica fognatura in caso di zona servita. Nel caso le zone risultino non servite da pubblica fognatura sono ammessi sistemi di smaltimento nel suolo/strati superficiali del sottosuolo, nel rispetto dei criteri e della modalità stabiliti dalla normativa, previa autorizzazione della Provincia o dell'autorità competente al momento.

I trattamenti previsti sono quelli di chiarificazione in fossa settica tipo imhoff e smaltimento finale mediante pozzi perdenti, sub irrigazione, sub irrigazione-drenata. I sistemi andranno dimensionati in relazione alle caratteristiche geologiche e di permeabilità dei suoli. In ogni caso i sistemi non dovranno dare luogo a inconvenienti di natura igienico-sanitaria.

Per gli scarichi diversi da quelli provenienti da quelli abitativi, resta fermo il rispetto della normativa in vigore.

15) Requisiti igienico edilizi

Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso.

16) Documentazione a corredo dei progetti

Nel caso di procedura mediante formazione di Piano Attuativo, il progetto deve essere corredato di:

- a) estratti di PGT - estratto Fotogrammetrico - Carta Tecnica Regionale - carta I.G.M. - estratto catastale con elenco delle proprietà interessate al comparto;
- b) rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto;
- c) rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1:200);
- d) rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1:200);
- e) calcolo analitico delle superfici e dei volumi dello stato attuale;
- f) documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa fotografica;
- g) analisi delle strutture esistenti con specifiche degli elementi architettonici costruttivi (scala 1:200);

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- h) particolari degli elementi costruttivi (scala 1:20);
- i) particolari di pregio storico, architettonico, artistico, ambientale e paesistico esterni ed interni interessati al comparto (scala 1:50 e 1:20);
- j) indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1:200);
- k) schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standard;
- l) schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante) e destinazioni proposte (scala 1:100);
- m) schema di progetto di recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza (scala 1:100); i prospetti dovranno essere estesi anche ai fabbricati adiacenti;
- n) calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche piani - volumetriche all'interno del P.R.;
- o) relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
- p) descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
- q) norme d'attuazione del comparto;
- r) studio Agronomico – Forestale;
- s) schema di convenzione;
- t) ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.

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

- a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotate;
- c) calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:50;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- f) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere nonché completo di planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e di riqualificazione del verde;
- g) relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- h) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani;
- i) ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge (L.13/89 - L.R. 6/89 - L. 104/92 – D.M. 37/2008) e dal Regolamento locale d'Igiene.

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

TITOLO V

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO

Art. 67 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII è dotato dello studio di fattibilità geologica, redatto dal dott. Geol. Carlo Pedrali iscritto all'ordine dei geologi di Bergamo al n. 860, ritenuto conforme dalla Direzione generale della Giunta Regione Lombardia ai contenuti della verifica di compatibilità dui all'art. 18 delle NdA del P.A.I. effettuata ai sensi della D.G.R. n. 2616/2011 e n. 6738/2017.

Nella Tavola n. A12 del DdP è indicata la sovrapposizione delle previsioni di piano con le classi di fattibilità geologiche risultanti dal richiamato studio.

Ogni intervento edilizio dovrà pertanto rispettare la normativa dello Studio di fattibilità geologica in relazione alla classe di appartenenza.

Art. 68 Reticolo Idrico

Il comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII è dotato dal progetto di individuazione del Reticolo Idrico Minore e le fasce di protezione di tale reticolo sono state riportate nelle tavole del Piano delle Regole del PGT.

Tutti gli interventi edilizi o di movimento terra interessanti fasce di rispetto, inserite nel Reticolo Idrico Minore dovranno rispettare i contenuti della normativa facente parte integrante dello Studio del "Reticolo Minore".

L'istruttoria idraulica e l'applicazione dei canoni di polizia idraulica relativi alle opere da realizzare sui corsi d'acqua del Reticolo idrico Minore è regolata da quanto disposto dalla D.g.r. n. 7/13950 del 01 agosto 2003 e s.m.i..

Al fine di consentire il regolare deflusso delle acque e di mantenere costante la lettura del paesaggio, tutti i fossi, siano essi affinenti alla maglia del reticolo idrico minore o non censiti in detto reticolo in quanto di piccole dimensione, ivi compresi i canali partitori tra i campi e le proprietà, devono essere sottoposti alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei proprietari, nel rispetto della normativa in materia di polizia idraulica e delle norme di cui alla Legge regionale 31 marzo 2008 n.10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea". In particolare devono essere effettuate le operazioni di svasso per garantire la portata idraulica, mantenuti e ripristinati i muretti di regimazione in pietra, le soglie, i guadi e le passerelle. Tra queste ultime devono essere salvaguardate le lastre in pietra arenaria utilizzate nella tradizione locale e ancora presenti soprattutto nell'ambito collinare.

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

TITOLO VI

ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE

Art. 69 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico

Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:

- 1) Aree per l'istruzione: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 2) Aree per le attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- 3) Aree per le attrezzature sportive ricreative (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 4) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
- 5) Aree per parcheggi.
- 6) Aree per le attrezzature di interesse religioso (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- 7) Aree per le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico – piattaforma ecologica.
- 8) Aree cimiteriali.

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- 2) Sugli **edifici esistenti** per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- 3) Le **aree per l'istruzione** fanno riferimento sia alle attrezzature esistenti che agli ampliamenti o alle nuove edificazioni. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio dell'istruzione scolastica nonché ampliamenti degli edifici stessi. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti dal progetto esecutivo delle opere.

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

- 4) Le **aree per le attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive ricreative e attrezzature per il sociale** e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate per destinazioni di interesse pubblico e/o di uso pubblico, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. saranno soggetti ad un Titolo edilizio convenzionato, che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Relativamente al comparto posto in via Colombera, con destinazione ad "attrezzature per il sociale" (complesso PIME), nel caso di nuova edificazione si deve rispettare un arretramento minimo, di m. 15,00 dalla via Colombera.

- 5) Le aree destinate a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna.

Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti, o ad essa connessi, con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.

- 6) **Le aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico.

I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005.

I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato, previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

- 7) Le aree per le **attrezzature religiose** sono individuate con una simbologia specifica. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 70 della Legge Regionale n° 12/05 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dagli art. 71, 72 e 73 della Legge Regionale n° 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni.

I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 71 della Legge Regionale n° 12/05 e s.m.i.

All.3 – Normativa
Modificata a seguito di accoglimento osservazioni
Disciplina generale e degli interventi

TITOLO VII

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 70 Norma transitoria

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

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi**INDICE**

TITOLO I.....	1
DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
Art. 1 Attuazione.....	1
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica.....	1
Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole.....	2
Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole	2
TITOLO II.....	3
PRESCRIZIONI GENERALI D' INTERVENTO.....	3
Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi.....	3
Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.....	5
Art. 6 H max - Altezza dell'edificio	6
Art. 7 Hf - Altezza del fronte dell'edificio in rapporto alla larghezza delle vie	7
Art. 8 H - Altezza utile	7
Art. 9 Caposaldo altimetrico	7
Art. 10 De - Distanze tra edifici.....	8
Art. 11 Dc - Distanze dai confini	8
Art. 12 Ds - Distacco dalle strade	9
Art. 13 Distacchi deroghe	9
Art. 14 Superficie di standards urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari.....	10
Art. 15 Dotazioni di aree a standard – spazi di sosta	10
Art. 16 Parcheggi privati.....	11
Art. 17 Nuove strade private.....	11
Art. 18 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni "prevenzione rischio Radon"	12
TITOLO III.....	13
PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI.....	13
Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI.....	13
Art. 19 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto	13
Art. 20 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico	14
Art. 21 Aree di arretramento e di contenimento delle costruzioni	15
Art. 22 Fasce di rispetto dagli elettrodotti	16
Capitolo II –SISTEMA DEI VINCOLI	17
Art. 23 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici, ambiti di rilevanza paesistica e sensibilità dei luoghi 17	
Art. 24 Aree soggette a vincolo idrogeologico	17
TITOLO IV	18
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	18
Art. 25 Suddivisione del territorio.	18
Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	19
Art. 26 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	19
Art. 27 Costruzioni accessorie	23
Art. 28 Pergolati, gazebo, casette in legno e pergotende	23
Art. 29 Passi carrai - recinzioni.....	24
Art. 30 Titolo edilizio convenzionato.....	25
Art. 31 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali	27
Art. 32 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali.....	28
Art. 33 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole	28
Art. 34 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali.....	28
Capitolo II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	30
Art. 35 Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici "Cs"	30
Art. 36 Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici "Cs" GRADI D'INTERVENTO.....	41
Art. 37 Ambiti di ristrutturazione edilizia "R1"	45
Art. 38 Ambiti caratterizzati da presenza di edifici monofamiliari o bifamiliari con giardini privati "R2".....	47
Art. 39 Ambito caratterizzato da edifici con tipologia similari "Villaggio Larco" "R3"	47

All.3 – Normativa

Modificata a seguito di accoglimento osservazioni

Disciplina generale e degli interventi

Art. 40	Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di piani di zona previgenti "R4"	48
Art. 41	Ambito di recupero urbano "R5"	48
Art. 42	Ambiti liberi a SL determinata "R6"	49
Art. 43	Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato "R7"	51
Art. 44	Ambiti soggetti alle previsioni di piani di lottizzazione in corso di attuazione e/o già attuati "R8"	52
Art. 45	Ambito soggetto alle previsioni di Programma Integrato di Intervento "R9"	52
Art. 46	Nuclei Consolidati in ambito collinare "N1"	52
Art. 47	Nuclei Consolidati in ambito collinare allo stato di fatto "N2"	53
Art. 48	Ambiti a Verde Privato di rispetto "Vp"	54
Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		55
Art. 49	Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche	55
Art. 50	Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale (P1)	60
Art. 51	Ambiti produttivi per attività industriali e artigianali (P2)	60
Art. 52	Ambito per attività industriale e artigianale confermata allo stato di fatto (P3)	61
Art. 53	Ambito per attrezzature commerciali e artigianali di servizio (P4)	61
Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA.....		62
Art. 54	Destinazioni d'uso e norme generali.....	62
Art. 55	Recinzioni in Ambiti Agricoli.....	68
Art. 56	Terrazzamenti – Muri di sostegno.....	68
Art. 57	Recupero dei volumi esistenti.....	69
Art. 58	Percorsi, viabilità Agro Silvo Pastorale (VASP)	69
Art. 59	Fabbricati accessori	70
Art. 60	Rete ecologica di livello comunale REC – Ambiti di elevata naturalità.....	70
Art. 61	Disciplina degli Interventi per la Tutela del Paesaggio	72
Art. 62	Ambiti per attività agricole periurbane "A1"	78
Art. 63	Ambiti agricoli di pianura "A2"	78
Art. 64	Ambiti collinari di salvaguardia delle valenze paesistico ambientali "A3"	78
Art. 65	Ambiti Boscati e Fasce Boschive "A4"	79
Art. 66	Cascine – Fabbricati in ambiti agricoli e boscati	80
TITOLO V		93
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO.....		93
Art. 67	Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	93
Art. 68	Reticolo Idrico.....	93
TITOLO VI		94
ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE		94
Art. 69	Aree ed edifici di interesse e uso pubblico	94
TITOLO VII		96
NORME FINALI E TRANSITORIE		96
Art. 70	Norma transitoria.....	96