

# **Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51 del 09/11/2011

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 19 del 16/04/2012

### **INDICE**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE CONTENUTI E FINALITA'

**TITOLO - II: NORMATIVA GENERALE**

ART. 2 REGOLA GENERALE

ART. 3 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

**TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

ART. 4 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART. 5 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.

ART. 6 EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.

ART .7 DESTINAZIONI D'USO

ART. 8 TESSUTI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART .9 SA - TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO DI CONSERVAZIONE URBANISTICA

ART. 10 RC - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

ART. 11 VP - VERDE PRIVATO

ART. 12 PC - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

ART. 13 TUM - TAP TESSUTO URBANO MARGINALE E TESSUTO AGRICOLO PERIURBANO

ART. 14 TAC - TESSUTO AGRICOLO DI CONSERVAZIONE

ART. 14 bis IN - TESSUTO DI INTERESSE NATURALISTICO

**TITOLO IV NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE**

ART. 15 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE

ART .16 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE

ART. 17 DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI

ART. 18 CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

ART. 19 INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI

ART. 20 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

ART. 21 - TIPI DI ATTIVITA' COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI

ART.22 SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME

**TITOLO V NORME TRANSITORIE FINALE**

ART. 23 PAV - PIANO ATTUATIVO VIGENTE

PP - PIANO PRODUTTIVO  
SUAP CONVENZIONATI  
PdCC - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
PIANI DI RECUPERO - PR COLOMBERA, PRD1

- ART. 24 DISTANZE TRA FABBRICATI E DALLE STRADE
- ART. 25 MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI DIFFORMI DALLA DISCIPLINA
- ART. 26 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO
- ART. 27 SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE
- ART. 28 RUDERI
- ART. 29 DEROGHE
- ART. 30 NORME ABROGATE

#### **TITOLO VI COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

- ART. 31 - PREMESSE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA
- ART. 32 - CONTENUTI E ELABORATI
- ART. 33 - VINCOLI GEOLOGICI
- ART. 34 - SINTESI DELLE CRITICITA' GEOLOGICHE
- ART. 35 - NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE
- ART. 36 - RETICOLO IDRICO COMUNALE

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1 – IL PIANO DELLE REGOLE CONTENUTI E FINALITA'**

**1** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11.03.2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**2** Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- e) individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

**3** Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

**4** Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

**5** Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**6** Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

## TITOLO II

### NORMATIVA GENERALE

---

#### ART. 2 - REGOLA GENERALE

1. Gli interventi edili e di modificazione del territorio in generale devono essere progettati tenendo conto dei seguenti criteri:

omogeneità: gli elementi (materiali, tipi, tecniche, colori) devono essere omogenei, evitando soluzioni diverse ad uguali problemi;

semplicità: fra le possibili soluzioni va preferita la più semplice, evitando l'introduzione di elementi vistosi, elaborati, di disegno ricercato, orientandosi sulla massima sobrietà, su elementi dell'immagine consolidata, su tecniche e materiali ampiamente collaudati che garantiscono una perfetta esecuzione;

economicità: non sempre la soluzione di minor costo è la più economica, perché è indispensabile tenere conto della curabilità dei materiali e della facilità di manutenzione e riparazione dei manufatti; il costo di un intervento non è solo quello immediato della sua realizzazione, ma anche quello che occorrerà per mantenerlo nel tempo funzionale e decoroso;

tradizione: fra le possibili soluzioni va preferita quella che impiega tecniche e materiali riscontrabili nella tradizione locale; questa regola vale solo per Tessuto Storico Architettonico e per il patrimonio edilizio di tradizione nel Tessuto Agricolo di Conservazione, e se esiste la capacità tecnica delle maestranze e la disponibilità dei materiali tradizionali che permettano una esatta riproduzione degli elementi tradizionali: qualora ciò non sia possibile è preferibile un'altra soluzione che rispetti gli altri tre criteri esposti.

#### ART. 3 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

1. Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate, alla ristrutturazione urbanistica e per la eventuale conversione di aree ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

2. Solamente ove i P.I.I. prevedano un incremento dell'edificabilità superiore al 10%, rispetto alla capacità edificatoria prevista per il tessuto urbano consolidato dal Piano delle Regole, verranno considerati in variante al PGT.

3. *Procedura di presentazione*

La procedura di presentazione dei P.I.I. prevede due fasi consequenziali:

3.1 Proposta Preliminare, da sottoporre a verifica di coerenza con gli obiettivi di PGT;

3.2 Proposta Definitiva, da sottoporre ad esame ed approvazione dei competenti Organi comunali, la cui presentazione dovrà avvenire entro 150 giorni dalla comunicazione di approvazione della Proposta Preliminare da parte dell'Amministrazione.

4. *Presentazione Proposta Preliminare*

Il procedimento prevede la presentazione da parte degli interessati di una Proposta Preliminare, al fine di verificarne preliminarmente la coerenza alle linee e ai criteri indicati nel Documento di Piano.

La Proposta Preliminare sarà corredata dalla seguente documentazione:

4.1 inquadramento territoriale e urbano;

4.2 schema planivolumetrico di massima;

4.3 relazione tecnica in cui si evidenzia la finalità del programma, degli aspetti qualitativi e delle finalità anche in rapporto agli indirizzi indicati dall'amministrazione comunale nel PGT ed ai documenti di programmazione sovracomunale;

4.4 relazione economica di massima, con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

#### 5 Presentazione Proposta definitiva

La Proposta Definitiva, la cui presentazione dovrà avvenire entro 90 giorni dalla comunicazione di approvazione della Proposta Preliminare da parte dell'Amministrazione, sarà corredata dalla seguente documentazione:

5.1 planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) in cui sia evidenziato il comparto oggetto dell'intervento, dei sistemi e dei vincoli ambientali (come individuati dalle vigenti normative), infrastrutturali e di servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di programmi integrati, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, su supporto informatico, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi e delle infrastrutture specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti;

5.2 planimetria alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi (in scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000) in cui siano indicate le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali e dei vincoli di qualsiasi natura, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici (direttiva 3.3.1999 della Presidenza del consiglio dei ministri, Dipartimento delle aree urbane);

5.3 sezioni alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi in scala idonea in cui siano evidenziati caratteri morfologici e funzionali; profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;

5.4 stralcio dell'azonamento del PGT recante l'individuazione dell'ambito compreso nel piano integrato di intervento e l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativa ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;

5.5 progetto planivolumetrico, in scala 1:500/1:1.000, in cui siano evidenziate per gli spazi edificati, gli spazi liberi e di connessione le componenti tipologiche, per destinazione e funzione, con indicazione dei volumi e delle loro altezze, e morfologiche in rapporto al tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;

5.6 schemi morfologici in idonea scala, atti a dimostrare il principio insediativo e le logiche di relazione tra contesto e intervento;

5.7 progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione disciplinata ai sensi dell'art. 93 della L.r. 12/'05;

5.8 documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante; foto aerea in cui sia evidenziata l'area di intervento e quelle limitrofe;

5.9 computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

5.10 tempistica e tempi di realizzazione per singole fasi;

5.11 relazione tecnica in cui sia indicato:

- descrizione degli obiettivi, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale nel Documento di Piano e nei documenti di programmazione sovracomunale;

- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;

- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione al clima acustico ed all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto viabilistico e traffico indotto dall'intervento, ed indicazione di eventuali misure compensative
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità ed accessibilità;

5.12 relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzia in particolare:

- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali e le garanzie sui tempi di realizzazione;

5.13 schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato ai sensi dell'art. 96 L.R. 12/05.

#### *6 Procedura di approvazione*

La procedura di approvazione delle proposte di P.I.I. è disciplinata dall'art. 92 e ss. della L.r. 12/05 e s.m.i.

La valutazione della proposta è effettuata sulla base dell'aderenza agli obiettivi e criteri individuati dal Documento di Piano.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della giunta comunale.

### TITOLO III

## PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

---

### ART. 4 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

#### Parametri urbanistici

- **Superficie territoriale. (St)**

La superficie territoriale è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, delle fasce verdi di rispetto ed in definitiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti;

Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.

- **Superficie fondiaria. (Sf)**

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione.

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi (rilasciati o esecutivi dalla data di approvazione e piena esecutività del P.G.T.). Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti, purchè compresi negli stessi ambiti e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, che verrà consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.

- **Indice di fabbricabilità territoriale. (It)**

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume (massimo o minimo) in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui alla precedente definizione.

- **Indice di fabbricabilità fondiaria. (If)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume (massimo e minimo) in mc. costruibile per ogni mq. Di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.

- **Rapporto di copertura. (Qt)**

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie territoriale (St).

- **Rapporto di copertura. (Qf)**

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).

- **Distanza minima dalle strade. (Ds)**

La distanza minima di un edificio dalle strade - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza espressa in ml. dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.

- **Distanza minima dai confini. (Dc)**

La distanza minima di un edificio dai confini - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza dei punti più vicini dell'edificio, ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza, dal confine del lotto di pertinenza.

- **Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. (De)**

E' la lunghezza minima, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio dalle pareti degli edifici antistanti. Tale distanza deve essere misurata a quadro e raggio.

Per le distanze tra pareti entrambe non finestrate all'esterno dei piani attuativi si applicano le disposizioni del Codice Civile.

- **Ciglio stradale.**

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).

- Agli effetti dell'applicazione delle norme del presente Piano per **costruzioni a schiera**, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

- Costruzioni a schiera.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.

- Costruzioni a sistema lineare.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più di alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

- Costruzioni a blocco isolato.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

- **Tipologie edilizie**

1.Su tutto il Territorio Comunale l'aggregazione di fabbricati a schiera o in linea con alloggi in serie è ammessa nel limite di n° 3 corpi di fabbricato consecutivi in orizzontale e da blocco.

- **Sc -Superficie coperta:** è la superficie determinata dalla proiezione al suolo (piano orizzontale ideale) di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 2,00 e per la parte eccedente a tale limite), dei bow-window, dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti.

Non sono invece computate le proiezioni sul suolo:

- dei volumi completamente interrati o seminterrati fino a 1,50 m dall'estradosso del solaio, anche se debordanti dal fabbricato soprastante, purché ricoperte in percentuale non inferiore al 75% da uno strato di terreno coltivato a prato e/o giardino dello spessore minimo di 30 cm. ed adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree libere;
- delle scale di sicurezza esterne se richieste da specifiche normative;
- gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, sistemi di isolamento termo – acustico, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole e simili;
- i vani ascensore attinenti a fabbricati preesistenti alla data di adozione del P.G.T. anche se di nuova installazione;

- Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.
- **So - Superficie occupata:** Superficie risultante dalla unione della superficie coperta (Sc) e delle superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate sotterranee come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali incluse le rampe scoperte di accesso ai piani interrati.
- **Sp - Superficie permeabile:** Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.
- **Slp - superficie lorda di pavimento:** è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne compresi entro il profilo esterno delle pareti fuori terra, salvo le aggiunte o esclusioni di cui alle successive precisazioni,

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b) Le logge e i portici, i balconi ed i terrazzi aperti, ancorché collegati verticalmente tra loro, che abbiano una profondità uguale od inferiori a ml. 2,00; qualora tale profondità superi i 2,00 ml la stessa rientrerà interamente nel calcolo della Slp.
- c) - per gli edifici a carattere residenziale, direzionale e commerciale, di nuova costruzione: i sottotetti, i solai e le soffitte la cui altezza interna media (ponderale), senza considerare eventuali strutture intermedie e partizioni, non sia superiore a mt. 1,50  
- per gli edifici a carattere residenziale, direzionale e commerciale, esistenti alla data di adozione del P.G.T., i sottotetti, i solai e le soffitte la cui altezza interna media (ponderale), senza considerare eventuali strutture intermedie e partizioni, non sia superiore a mt. 1,80.
- d) le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico.
- e) le superfici relative a spazi accessori e di servizio [così come definiti per analogia dall'art. 3.4.3. comma 1<sup>a</sup> lett. b) e c) Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene o dal D.M. 10.5.1977 quali "S.n.r."] purché di altezza interna non superiore a m 2,40, e non emergenti, oltre la quota di mt. 0,60 in caso di superficie piana e mt. 1,20 se acclive, misurata all'intradosso del solaio di copertura e riferita al piano di spiccato inteso come piano naturale di campagna conseguente a modifiche eseguite in base a regolare autorizzazione e qualora ricompresi all'interno dell'ingombro dell'edificio. Le porzioni

esterne all'ingombro dell'edificio fuoriterza devono essere totalmente interrato entro il piano di spiccato, ricoperte con terreno di coltura per uno spessore di almeno 30 cm. per un'estensione di superficie non inferiore al 75% della superficie del solaio di copertura; Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della SIp andrà riferita alla quota del ribassamento;

- f) I volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, compresi quelli definiti in tal senso a termini della L.R. 12/2005;
- g) Spazi con destinazione a autorimessa, nella misura massima di mq. 1 ogni 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti (in tal caso con altezza massima interna di 2,40 m) anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- g1) Le superfici adibite al ricovero di autoveicoli, con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,40 entro i limiti minimi di superficie previsti per legge ovvero entro il limiti di dotazione standard privato previsti dallo strumento urbanistico;
- g2) Le superfici adibite al ricovero di autoveicoli, oltre i limiti minimi di superficie previsti per legge ovvero oltre i limiti minimi di dotazione standard privato previsti dallo strumento urbanistico, compresi corselli e spazi di manovra, se interrati nei termini di cui al precedente punto e);
- h) I vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala
- i) Vani ascensore
- j) Gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole e simili, sistemi di isolamento termo – acustico, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole e simili. Viene in ogni caso richiamata la L.R. 20.04.1995, n. 26.
- k) Le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi
- l) I soppalchi con superficie inferiore al 10% della S.I.p. dell'unità immobiliare o comunque con superficie inferiore a 50 mq. per unità immobiliare. Sono computate nella S.I.p. le superfici dei soppalchi che presentano altezze utili soprastanti superiori a 2,40 mt.;
- m) Le superfici relative ad impianti od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc. ).
- n) Le superfici relative a servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68;
- o) Le strutture installate (stando, tendoni, coperture tensostatiche o presso statiche, ecc. ) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni e iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo, aventi comunque carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio.

- p) Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, , gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, ALLA Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti NTA, previo decreto di presa d'atto del Responsabile del Servizio.

La determinazione della slp, si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi. Per le costruzioni e/o manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme la slp si intende da verificarsi in relazione alla volumetria così come regolarmente autorizzata da precedenti titoli abilitativi o da essi desumibili.

- **V - Volume:** è la somma dei volumi del fabbricato, fuori ed entro terra, calcolati moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale di mt. 3.00.

Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e delle dotazioni standard correlate allo stesso, il volume da utilizzare è quello virtuale come sopra calcolato.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.

**Sagoma dell'edificio:**–Limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale delle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, nonché della copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi a pozzetto.

**Qz – Quota zero:** si intende la quota del marciapiede stradale e se questo risultasse in pendenza dalla sua quota in mezzera, mentre per gli edifici che dovessero sorgere in arretramento rispetto alla strada la quota di spiccatto è quella del piano naturale del terreno.

**H - Altezza massima degli edifici:** Per altezza massima della costruzione si intende l'altezza misurata verticalmente compresa fra la quota zero Qz e la quota più alta fra le seguenti:

- a) – intradosso del solaio di copertura orizzontale del vano abitabile più alto;
- b) – nel caso di solaio di copertura inclinato, relativo a vani abitabili, attici e mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura misurata all'intradosso;
- c) – intradosso dello sporto di gronda, considerato con lo stesso andamento della falda di copertura, nel suo punto di attacco sul lato esterno delle pareti di facciata. Nel caso di

edifici con tetto a falde inclinate o timpani, l'altezza sarà determinata dalla media delle altezze di gronda e di colmo del fronte più alto.

d)- quota media della struttura di copertura del solaio di sottotetto quando l'altezza media ponderale interna per la parte superiore a a mt. 1,50 sia uguale o superiore a mt. 2,10,

e) limite terminale del parapetto pieno o attico, quando sia superiore alle quote di cui ai punti a) – b) – c) e d);

f) per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi o, delle travature di supporto dei manufatti di copertura o, se presente, all'intradosso della mensola di appoggio del carroponete;

Nel caso di edifici contigui o di costruzioni a corpi articolati in senso orizzontale, si misura l'altezza di ogni singolo corpo di fabbrica.

Non sono soggetti al rispetto della H, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e i manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili, serbatoi idrici, totti piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi enecessari alla produzione o funzionalità delle opere, vani extracorsa degli ascensori e elevatori, camini, antenne.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

- **Qf e Qt -Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale:** sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ( $Qf = Sc/Sf$  e  $Qt = Sc/St$ ).
- **Ut -Indice di utilizzazione territoriale:** è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ( $Slp/St = Ut$ ).
- **Uf -Indice di utilizzazione fondiaria:** è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ( $Slp/Sf = Uf$ ); l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.
- **Ds-S, Ds-C, Ds-E - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds-S); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds-C); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds-E):** sono le distanze minime, misurate a raggio, in proiezione orizzontale, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds-S), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds-C) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds-E), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità di calcolo delle distanze sono definite dall'art. 3.
- **Parcheggi Privati:**
  1. Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942 e della L. 122/'89, nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale, ad attività turistica, commerciale direzionale e produttiva nelle trasformazione ad uso abitativo di locali sottotetto, nel caso di unità abitative indipendenti, debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque non inferiore a n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare (dimensione minima per posto auto mq. 15,00 per nuove costruzioni e mq. 12,50 (mt. 5,00 x 2,50) con le restanti fattispecie;
  2. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza e manovrabilità, di igiene, di tutela ambientale, di possibilità attuale e futura di ampliamento della sede viabile e di realizzazione dei percorsi pedonali pubblici di adeguata sezione. In

tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera, ostacolo o catena.

3. Gli spazi a parcheggio possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.
4. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.
5. Ai fini del rispetto dello standard di cui sopra, gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli ma non quelli necessari alla manovra e per l'accesso e l'uscita dei veicoli.
6. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo.
7. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra), qualora non computati in termini di volume e superficie coperta, devono venire ricoperti con solaio piano e soprastante strato di terreno vegetale con manto erboso (non è ritenuta equivalente la formazione di tappeti erbosi di natura artificiale) in percentuale non inferiore al 75% della superficie medesima. Eventuali deroghe al riguardo potranno essere concesse in caso utilizzo dell'estradosso dei solai per ulteriori spazi a parcheggio di uso pubblico o privato e/ loro pertinenze funzionali (aree di manovra e accesso).
8. Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrate in aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare entità architettonica dell'ambito di intervento.
9. E' comunque vietata la realizzazione di box metallici.

#### **Parcheggi di uso pubblico:**

1. Negli interventi edilizi che prevedono un numero maggiore di quattro unità immobiliari devono reperire n. 0,33 posti auto per ogni unità immobiliare oltre alle prime quattro, con il minimo di un posto auto aggiuntivo. (dimensione minima per posto auto convenzionale di mt. 5,00 x 2,50 = mq. 12,50) e fatte salve le indicazioni di cui alle norme di zona A (Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica).
2. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi di norma nelle aree di pertinenza degli interventi, dovranno essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza e manovrabilità, di igiene, di tutela ambientale, di possibilità attuale e futura di ampliamento della sede viabile e di realizzazione dei percorsi pedonali pubblici di adeguata sezione. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera, ostacolo o catena.
3. In caso di edifici di interesse collettivo (pubblici, commerciali e per uffici, alberghi e pensioni, attività produttive) tali parcheggi supplementari dovranno essere individuati per quota non inferiore al 50% dello standard a parcheggio privato previsti dallo strumento urbanistico.
4. Ove, per dimostrata ragioni tecniche, la realizzazione di parcheggi esterni non risultasse possibile, le aree come sopra calcolate potranno essere monetizzate sulla base di prezzo unitario al mq. definito dall'amministrazione Comunale sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
5. A tale dotazione si potrà derogare in toto o in parte nell'ambito di piani attuativi (A.T.U. e A.R.U.) nei casi di reperimento delle quote standard a parcheggio pubblico previste per legge o dallo strumento urbanistico.

- **Unità edilizia:** edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso.
- **Lotto libero:** si definisce lotto libero l'area priva di alcun tipo di costruzione ed esistente alla data di adozione del PGT di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire o D.I.A., nonché caratterizzata a tale data da univoche identificazione planimetrica catastale (Catasto Terreno e/o Catasto Fabbricati) e intestazione notarile oppure risultante sui registri di partita catastali. Ciò indipendentemente da vincoli planovolumetrici espliciti e impliciti imposti per esigenze di previdenti strumenti urbanistici. L'area stessa deve risultare quindi stralciata, sia dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree ad essa contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale, prima della data di adozione del P.G.T.
- **Area di pertinenza e catasto urbanistico edilizio:** le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza alle costruzioni realizzate. Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, nonché dal catasto urbanistico edilizio. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T., si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi o della Slp in occasione del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, relativi agli edifici medesimi, al netto delle aree eventualmente scorporate in precedenza e aventi quindi le caratteristiche di "lotto libero". In mancanza di documentazione al riguardo (pregressi titoli abilitativi in materia edilizia e urbanistica) si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino, alla data di adozione del P.G.T., della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando, per quanto possibile, gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme. All'atto della presentazione dell'istanza del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno, il tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza. Il catasto Urbanistico-Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio del permesso di costruire, denuncia di inizio attività.
- **Interpiano:** è la distanza dal piano di calpestio al piano di calpestio del piano sovrastante o all'estradosso dell'ultimo solaio dei locali agibili o comunque conteggiati ai fini della S.l.p.;
- **Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto:** La piena utilizzazione delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici Ut e Uf, corrispondenti ad una determinata superficie (St o Sf), esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sulle superfici medesime, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Eventuali volumi o Slp residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti purchè detto passaggio sia oggetto di specifico atto regolarmente registrato e trascritto e la zona abbia la stessa destinazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole per il lotto cedente (uniformità di tessuto).

## ART. 5 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

**1** Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 4.

**2** Per distacco stradale si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il ciglio della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni. Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Esso viene espresso in metri (m).

In tutti i casi non previsti e disciplinati dal nuovo codice della strada, le distanze minime tra i fabbricati ed il confine stradale (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco o al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari) sono le seguenti:

- m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15.

Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno ancora riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e fatte salve particolari prescrizioni di P.R.G.

Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PRG, fino alla loro realizzazione, vi si dovrà attenere alla loro individuazione nella tavola del PRG stesso.

In fase di realizzazione delle strade, il progetto esecutivo potrà, comunque, prevederne la ricalibratura (sinossi), lo spostamento e la modifica del tracciato, così come individuato dal P.R.G., per ragioni tecniche e costruttive documentate.

Per i fabbricati pubblici da costruirsi in zone pubbliche, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

Al di fuori del perimetro del centro abitato, così come individuato ai sensi dell'art.4 del D.lgs. 285/92, le distanze da osservare, per nuove edificazioni o ampliamenti e/o ristrutturazioni, dovranno essere quelle previste dal D.M. 1 aprile 1968 ed in funzione della tipologia della strada come definita nel decreto stesso.

**3** Sono consentite distanze  $D_s-S$  minori di quelle fissate nelle norme di zona, comunque mai inferiori a m 3, in caso di:

- a) sopralzo e ampliamento di fabbricati, qualora la  $S_c$  prevista non superi il 25% della  $S_c$  esistente;
- b) cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal Piano;
- c) realizzo di autorimesse ai sensi della Legge 122/'89 e s.m.i. con possibilità di deroga superiori al limite ordinario di mt. 3,00 da acquisire previo benestare dell'Amministrazione C. le e, se del caso, dell'Amministrazione Provinciale, in relazione all'importanza e alle caratteristiche pianaltimetriche e di andamento della strada confinante;
- d) recupero abitativo vani sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005;

L'Amministrazione Comunale potrà, nell'ambito dei permessi di costruire e denunce di inizio attività, prescrivere gli allineamenti e gli arretramenti dal filo stradale per costruzioni e recinzioni che vengono ritenuti necessari per la salvaguardia delle esigenze urbanistiche, della viabilità o pedonali, nonché del parcheggio urbano dei mezzi.

In ogni caso sarà a carico del proprietario che ha edificato in arretramento la propria costruzione l'onere della sistemazione e messa in sicurezza dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso;

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare gli spazi pubblici (strade, piazze e spazi di sosta e parcheggio, ecc. ) l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale;

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

**3 bis** Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime  $D_s-S$ , gli spazi pedonali e di

parcheggio e di arretramento di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione all'Amministrazione Comunale.

L'autorità amministrativa, su conforme parere della Commissione Paesistica o, se prevista, della Commissione Edilizia, e purché comunque non ostino questioni viabilistiche, igienico sanitarie, paesistico-ambientali e di coordinamento con opere pubbliche di previsione, potrà autorizzare la costruzione di autorimesse private e la formazione di intercapedini coperte in fregio alle strade (pubbliche e private) od a spazi pubblici sotto l'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) l'estradosso della copertura dei sopraddetti manufatti abbia quota non superiore a quella del piano stradale;
- b) la copertura venga realizzata mediante un solettone in cemento armato idoneo a supportare, a seconda dell'importanza della strada, i carichi civili e/o militari previsti dalle disposizioni di legge in materia di strade aperte al pubblico transito;
- c) eseguire sopra il solettone dei manufatti un idoneo giardini pensile, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere che il piano di calpestio del solettone medesimo venga destinato tutto o in parte ad uso pubblico (allargamento sede stradale, marciapiedi, parcheggio, verde attrezzato, ecc. );
- d) rinuncia da parte del richiedente il permesso di costruire, alla richiesta di indennizzabilità, in caso di esproprio, per le opere da eseguire, mediante atto da trasciversi a cura e spese del richiedente stesso, atto che dovrà regolare anche l'uso pubblico dei manufatti in narrativa.

4 Sono consentite distanze Ds-C minori di quelle fissate nelle norme di zona, quando:

**a)** la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata autenticata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., in caso di costruzione di fabbricato secondo quanto indicato al punto **n.8**

**b)** Per le costruzioni esistenti alla data di approvazione del PRG (BURL) incluse nel TRC, ad esclusione del Tessuto Storico-architettonico di conservazione urbanistica, 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:

1. abbiano un'altezza fuori terra nel punto più alto dell'intradosso della copertura non superiore a mt. 2.50
2. sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di mt. 3 dallo stesso
3. rispettino la distanza minima di ml. 4 dai fabbricati principali delle proprietà circostanti
4. sorgano in aderenza ai fabbricati accessori esistenti sulle proprietà confinanti o alla distanza minima di mt. 3 dagli stessi
5. non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti
6. la loro superficie coperta non sia superiore a mq. 20 per ogni unità immobiliare
7. sorgano anche a confine con le proprietà limitrofe, sempre nel rispetto dei punti precedenti

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.

E' vietata la costruzione di baracche tettoie o simili, fatta eccezione per le baracche di cantiere da demolire entro 1 mese dalla fine dei lavori del fabbricato.

c) Per le autorimesse interrate è data la possibilità di effettuare il tetto piano ricoperto di terreno coltivo dello sp. Minimo di 40 cm., a condizione che non venga alterato il paesaggio e l'altezza max interna non superi i ml 2,40;

d) costruzione a confine o a distanza inferiore di mt. 1,50 dal confine e comunque nel rispetto delle norme e distanze minime di codice civile, **di autorimesse e/o accessori seminterrati** se ed

in quanto rapportati alla sovrapposizione del solido con il livello preesistente del terreno (accertato alla data di adozione del P.G.T.), con solaio piano ricoperto da terreno coltivo dello spessore minimo di cm. 40, emergenti dal suolo per un'entità non superiore a mt. 1,20 in caso di superficie a cive ed a mt. 0,60 con altezza misurata all'intradosso del solaio.

e) costruzione a confine o a distanza inferiore di mt. 1,50 dal confine di autorimesse e/o **accessori seminterrati** (ripostigli, volumi tecnici) se ed in quanto rapportati alla sovrapposizione del solido con il livello preesistente del terreno (accertato alla data di adozione del P.G.T.), con solaio piano ricoperto da terreno coltivo dello spessore minimo di cm. 40, emergenti dal suolo per un'entità non superiore a mt. 2.40 con altezza misurata all'intradosso del solaio e previo convenzionamento dei confinanti tramite scrittura privata registrata e trascritta in merito all'obbligo di edificazione in aderenza o nel rispetto delle ordinarie distanze tra fabbricati;

f) nel caso, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;

g) nel caso sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta, in misura tale da garantire la distanza minima tra i fabbricati;

i) nel caso l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;

j) Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, ALLA Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

**5** Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione non fedele alla sagoma originaria e di ampliamento di organismi edilizi esistenti. Nel caso di ristrutturazione comportante demolizione e fedele ricostruzione, l'Amministrazione comunale potrà imporre arretramenti e riallineamenti dei paramenti e strutture murarie fronteggianti le sedi stradali ed i percorsi pedonali pubblici

**6** Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

**7** Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.

**8** Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

**9** Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di oggetto inferiore a m 1,60, nonché di altri tipi di oggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici", isolamento acustico, oppure dal rivestimento con materiali idonei finalizzato al recupero di situazioni di degrado estetico e ambientale.

**10** La distanza minima dei fabbricati dai limiti delle zone pubbliche e d'interesse generale, ad eccezione delle strade (nei casi previsti al comma 3), è stabilita in ml. 5,00.

**11** Non vengono considerati distacchi (Ds-E) i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a mt. 5,00.

**12** La disciplina delle distanze non si applica:

a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, eccetera);

b) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.),

c) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere quindi realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;

d) alle pensiline e ai box prefabbricati a servizio di strutture di arredo stradale;

e) ai muri di recinzione inferiori a mt. 3,00 di altezza;

f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ecc.;

g) alle opere di coibentazione termica e acustica delle pareti esterne degli edifici esistenti qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore a cm. 15;

h) opere di rivestimento con materiali idonei finalizzato al recupero di situazioni di degrado estetico e ambientale con ispessimento non superiore a cm. 20;

i) alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di mt. 3,00 prevista dal Codice Civile);

k) alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

l) Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, ALLA Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

**13** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi:

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti nelle zone Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica.

**ART. 6 - EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**1** L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
- Tutte le opere di nuova edificazione devono prevedere contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura, i reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione secondo il P.R.R.A., il D. Lgs. 152/2006 e la regolamentazione regionale vigente;

**1 bis** Gli strumenti attuativi devono prevedere l'allocazione degli spazi destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie nei luoghi e nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e dalle presenti norme. Nel caso che tali aree non siano individuate dalla cartografia del P.G.T., all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi prescritti, è consentita la monetizzazione degli spazi destinati all'urbanizzazione secondaria ed ai servizi fino al raggiungimento delle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non è possibile la monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria tra cui i parcheggi.

**1 ter** Gli strumenti attuativi possono altresì prevedere l'eliminazione totale o parziale di strade esistenti, la cui sede non risulti specificatamente individuata ed azionata dal P.G.T.;

**1 quater** In caso di abbattimento e ricostruzione e cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti saranno prescritti dall'U.T.C. i necessari interventi di urbanizzazione primaria nonché l'adeguamento almeno della dotazione di parcheggi privati e pubblici che, qualora non reperibili all'interno del perimetro dell'intervento, possono essere individuati su aree esterne e verranno considerati pertinenti degli edifici secondo le norme vigenti;

**1 quinquies** In sede di elaborazione dei piani attuativi, le linee grafiche che sugli elaborati di P.G.T. delimitano e suddividono le aree incluse, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, murature, discontinuità morfologiche, edifici, limiti di zone e fasce di rispetto obbligatorie, ecc.) possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale.

**2** In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del P.G.T., l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

**3** Tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali di servizio, ecc.), ai fini di prevenzione o di tutela della salute pubblica, dovranno prevedere criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

**4** Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., posti su aree destinate dal P.G.T. a servizi, ad impianti pubblici o di interesse pubblico ed aventi, a detta data, una destinazione non ammessa dalle presenti regole sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre alla demolizione.

**5** A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, pertinenti all'area di trasformazione urbanistica oggetto dell'opera, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità

tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

**6** Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono identificate nell'ordine dall'art. 44 commi 3 e 4 della L.R. 12/2005;

**7** Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore da definire senza corrispettivo nei casi specifici previsti, dalle normative vigenti, dalle aree in proprietà o in uso pubblico necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

**ART.7 - DESTINAZIONI D'USO**

1 Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:

**A. Destinazione principale: residenziale**

Residenza

Destinazioni complementari/**compatibili**: esercizi commerciali, di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, ove previsto nelle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso), comprese quelle ricettive alberghiere (es. alberghi, residence e motel) e ricettive minori di tipo domiciliare (es. case per ferie, case vacanza, pensioni, locande, affittacamere, bed & breakfast, camere ammobiliate, residences); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, artigianale di servizio che non sia fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, quali ad esempio piccole carpenterie, laboratori di panificazione ecc.

**B. Destinazione principale: produttivo** (attività volte alla produzione e alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi):

industria e artigianato;

officine;

magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;

depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

Destinazioni complementari/compatibili: uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio all'attività produttiva per il titolare o il custode in misura massima di 120 mq di superficie utile per ciascuna unità produttiva di dimensioni minime di 500 mq di slp; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, artigianale di servizio;

**B1. Destinazione principale: artigianale di servizio** (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede):

in via esemplificativa delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona;

Destinazioni complementari/compatibili: uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, residenziale;

**C. Destinazione principale: agricola:**

strutture per conduzione del fondo  
 residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda,  
 attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile  
 stalle, silos, serre, magazzini, depositi attrezzi e macchinari, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari/compatibili: residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;

**D Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:**

per l'istruzione e la formazione;  
 universitari;  
 culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari, turistici;  
 religiosi;  
 tempo libero, ricreazione, sport;  
 parchi e giardini pubblici;  
 cimiteri;  
 quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla L.R. 30/02;  
 commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli;  
 piazze;  
 aree per spettacoli viaggianti;  
 isole pedonali e percorsi ciclopedonali;  
 viabilità, mobilità e linee di trasporto;  
 piattaforme e/o piazzole ecologiche;  
 piattaforme per la distribuzione delle merci;  
 servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;  
 servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

Destinazioni complementari/compatibili: residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande; limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili;

**E Destinazione principale: commerciale:**

**1** attività di vendita al minuto esercitata in unità funzionali con diverse superfici di vendita;

**2** Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

- per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;
- per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

**3** La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività o certificato di agibilità. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

#### **Mutamento di destinazione d'uso e della funzione**

**1** Si ha mutamento di destinazione d'uso o di funzione quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più di 50 mq. anche con più interventi successivi;

**2** Quando la destinazione d'uso o di funzione in atto non risulti da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione medesima si assume corrispondente a quella catastale alla data di entrata in vigore del presente Piano di Governo del Territorio.

**3** Il mutamento di destinazione o di funzione non accompagnato da opere non è soggetto ad alcuno specifico atto abilitante.

**4** Il mutamento di destinazione d'uso o di funzione non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso (quali ad esempio l'inserimento o l'eliminazione di una cucina o di un punto cottura).

**5** Anche in caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni del P.G.T., nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

**6** Per i mutamenti di destinazione d'uso in commerciale si applicano le indicazioni previste al successivo art. 20 delle presenti Norme Tecniche.

**ART. 8 - TESSUTI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

**1** Le aree classificate come Tessuto Storico-architettonico di conservazione urbanistica, Tessuto Residenziale Consolidato, sono caratterizzate da prevalente destinazione residenziale. Le NTA individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento.

**2** A termini di quanto stabilito dall'art. 65 comma 1 bis della L.R. 12/2005 come modificata e integrata con L.R. 20/2005 si prescrive l'esclusione dalla possibilità del recupero dei sottotetti ai fini abitativi delle seguenti parti del territorio, tipologie di edifici o interventi secondo le seguenti casistiche:

- ambiti assoggettati a piani attuativi, previsti dal P.G.T.;
- zone ricomprese in classe di fattibilità 4 e definite "Aree geologicamente inedificabili" dallo Studio di Fattibilità geologica allegato al Documento di Piano;

**3.** A termini di quanto stabilito dall'art. 65 comma 1 ter della L.R. 12/2005 come modificata e integrata con L.R. 20/2005 si prescrive che l'attuazione della possibilità del recupero dei sottotetti ai fini abitativi venga applicata secondo le prescrizioni sottoriportate in relazione alla suddivisione in tessuti del territorio e alla tipologia degli edifici:

Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona; (mantenimento stato di fatto). Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max

il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente ;

Tessuto Residenziale Consolidato:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

Tessuto Produttivo Consolidato:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

Tessuto dei Servizi Consolidato:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

Tessuto Urbano Marginale:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

Tessuto Agricolo di Conservazione: il recupero sottotetto:

- per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 93/1980 il recupero non potrà avvenire se non secondo i disposti e con i requisiti soggettivi previsti ora dal Titolo III della L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i..

- per gli edifici esistenti a tale data (07.06.1980) il recupero potrà avvenire solo senza l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e della modifica delle pendenze di falda e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Per gli edifici rientranti nelle aree e nelle zone di seguito classificate:

Tessuto agricolo Periurbano: - Aree per attrezzature pubbliche;- Spazi attrezzati per verde pubblico;- Spazi attrezzati per parcheggio;- Zona di rispetto cimiteriale;- Fasce a protezione del nastro stradale – Infrastrutture della viabilità;- Fasce di rispetto stradale;- Zone a vincolo idrogeologico;

il recupero sottotetto non potrà avvenire con l'aumento delle altezze di gronda e di colmo e la modifica della pendenza delle falde.

Si subordinano gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ricadenti nelle zone T.R.C. e T.P.C. , all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali di proprietà e/o diritto di superficie (entro il raggio di 500 mt). Per tutte le altre zone, in alternativa è data la possibilità di monetizzazione.

**4.** Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del cessato P.R.G., può essere richiesto permesso di costruire per la sistemazione dei volumi tecnici e accessori già esistenti in modo da ricavare locali abitabili, anche mediante aperture esterne di porte e finestre, senza che ciò comporti automaticamente aumento degli indici di massima edificabilità di zona quali  $I_f$ ,  $Q_f$  e  $H_{max}$ , purché non siano assolutamente modificate le dimensioni esterne del fabbricato consolidate allo stato di fatto alla data di adozione del P.G.T. ed i volumi ricavati siano conformi alle disposizioni igieniche vigenti. Il rilascio del P. di C. è subordinato al pagamento degli oneri concessori ed eventuali prescrizioni convenzionate con l'Amministrazione.

**ART .9 - TESSUTO STORICO-ARCHITETTONICO DI CONSERVAZIONE URBANISTICA - SA**

**1 Caratteri generali:** Le aree del Tessuto Storico-Architettonico, si caratterizzano per destinazioni polifunzionali, con prevalenza di destinazione residenziale che si accompagna a destinazioni e funzioni pubbliche e private di interesse locale, urbano e sovracomunale. I caratteri urbanistici, di pedonalità e polifunzionalità urbana, in particolare per il centro della Città, richiedono specifica organizzazione dei parcheggi privati e pubblici anche di cornice al centro e di interscambio.

**2 Destinazioni:** Residenziale, terziario/direzionale/commerciale, per servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali non compatibili e con i seguenti limiti: in assenza di Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento o Accordo di Programma, le nuove destinazioni terziario/direzionali private possono interessare solo il piano terra degli edifici o delle Unità Edilizie, mentre per le destinazioni in atto sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti di SIp per adeguamento igienico sanitario nell'ambito della volumetria esistente. Il nuovo ampliamento dovrà comunque integrarsi con il contesto di riferimento. Inoltre, le medie strutture di vendita, in assenza di Piano Attuativo o di permesso convenzionato, non potranno superare i mq 250 di superficie di vendita.

**3 Modalità d'intervento:** si attuano interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della L.R. 12/2005. Ai fini degli interventi, nel PGT sono individuate le tipologie edilizie ed il relativo valore storico, ambientale e monumentale nel contesto urbano;

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni e, ove opportuno, ripristino filologico di parti mancanti, sono ammessi, con intervento diretto convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, anche interventi di ristrutturazione edilizia, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio; sono ammesse modifiche volumetriche parziali e di recupero di volumi demoliti, atte a ricomporre l'unitarietà e la funzionalità dell'edificio, con l'obbligo di prevalente conservazione o di ripristino dei caratteri originari dell'impianto strutturale e di facciata;

In assenza di apposito Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, sono vietati gli interventi di demolizione totale e ricostruzione del fabbricato.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

Valutare edifici che non potranno mai essere recuperati con demolizione totale

**4 Parametri edificatori:**

H: nel caso di trasformazioni o ricostruzioni o recupero del sottotetto: non superiore all'altezza degli edifici storici circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità); se in aderenza ad edifici esistenti non superiore rispetto all'altezza degli stessi;

Uf/Ut: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme;

Qf: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme;

Ds-S: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o ricostruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano e allineamenti stradali;

Ds-C: m 5, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e la ricostruzione non fedele o nuove costruzioni; negli altri casi, quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a quella del Codice Civile tra costruzioni;

Ds-E: m 10, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e ricostruzione non fedele o nuove costruzioni; pari all'esistente negli altri casi, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per ragioni igienico sanitarie e di risanamento urbanistico;

**5 Prescrizioni particolari:**

- I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in caso di interventi parziali;
- gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, a meno di piano di ristrutturazione urbanistica o di parziali modifiche planivolumetriche,
- Ai sensi delle presenti norme in presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande:
 

la Slp è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Slp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto;
- le alberature autoctone ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate, fatto salvo i casi in cui sussistono condizioni di pericolosità per la pubblica incolumità e viabilità;
- in generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui è previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure totalmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;
- a meno di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni. Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo a vista ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
- per le ristrutturazioni edilizie, compreso il ripristino filologico, i parcheggi privati dovranno essere in prevalenza interrati, nel rispetto degli elementi ritenuti meritevoli di tutela e delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio esistente. Per i parcheggi interrati, le rampe di accesso e le griglie di aerazione dovranno essere compatibili con morfologia del tessuto e con qualità d'uso delle superfici scoperte; la compatibilità può essere raggiunta con la realizzazione di impianti di sollevamento meccanici. Per le ristrutturazioni urbanistiche, i parcheggi dovranno essere interrati, salvo parcheggi di servizio;
- sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili (nei limiti dell'involucro edilizio preesistente), ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito;
- I Piani Attuativi nelle aree del Tessuto Storico-Architettonico dovranno essere volti alla realizzazione ed utilizzazione di parcheggi.
- Gli interventi nelle aree del Tessuto Storico-Architettonico dovranno attenersi alle norme generali di cui all'art. 2 e comunque anche alle seguenti indicazioni:
  - per gli infissi esterni (persiane, gelosie, tapparelle) è escluso l'uso di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
  - per i passi carrai, androni e simili sono previsti portoni e portoncini in legno e cancelli in ferro;
  - gli intonaci devono essere eseguiti possibilmente con intonaco civile tradizionale. I colori delle facciate dovranno rispettare i cromatismi delle terre. In caso di piani attuativi che alterano i caratteri originari del tessuto considerato è possibile valutare anche colori diversi purchè richiesti contestualmente al piano attuativo.
  - i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
  - gli interventi dovranno eliminare eventuali preesistenze di rivestimenti non idonei alle caratteristiche storiche dell'edificio; in particolare le insegne, le vetrine e loro eventuali cornici devono essere compatibili con i caratteri storici dell'edificio e del contesto sulla via;
  - insegne a bandiere, luminose e non, sono ammesse solo per servizi di interesse pubblico;
  - le grondaie e gli scarichi pluviali (di norma in prevalenza esterni) devono essere in rame o lamiera verniciata colore "testa di moro" rispettivamente a sezione semicircolare e circolare;

- le sporgenze dei tetti, con orditura lignea e assito, devono essere lasciati a vista;
- le coperture si intendono a falde inclinate con rivestimento in materiali tradizionali cotto o tegola di colore rosso striata; gli interventi per aperture di luci nella copertura dovranno essere complanari alla falda del tetto; sono ammessi abbaini, in numero limitato, qualora se ne verifichi la compatibilità con l'impianto originario della facciata e comunque con tipologia rimandante al costruito di tradizione locale;
  - Solo per ragioni igienico-sanitarie compatibilmente con le fattibilità geologiche e previa dimostrazione dell'impossibilità alla realizzazione all'interno dell'edificio esistente è consentita, anche senza Piano Attuativo o Intervento diretto Convenzionato, la costruzione di servizi igienici nella misura strettamente necessaria, anche con aumento di volume una tantum, purchè questo non sia superiore a 30,00 mc/unità abitativa, e subordinatamente alla sottoscrizione di un impegno unilaterale, registrato e trascritto a favore del Comune, di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio o di diverse previsioni in sede di formulazione dei previsti strumenti attuativi (con possibilità di deroga delle distanze ordinarie previste dal P.G..T tra fabbricati rispetto ai confini, fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile e/o l'eventuale convenzionamento delle medesime tra privati interessati).
  - Nella aree scoperte, con elevato pregio ambientale è consentita la costruzione di autorimesse private e di locali accessori interrati. Queste operazioni possono avvenire solo mediante permesso di costruire e convenzione apposita. Tale convenzione deve prevedere il mantenimento dei dislivelli stradali e degli spazi liberi attuali, il mantenimento o il ripristino o la formazione di nuovo manto superficiale a protezione della sede stradale in materiale idoneo e compatibile con gli edifici circostanti ed il sedime attuale, il mantenimento dell'uso pubblico e/o della proprietà pubblica sulla superficie esterna.
  - Nel permesso di costruire inerente operazioni in sottosuolo l'Amministrazione comunale può avvalersi della facoltà di rendere pubblica la superficie esterna soprastante, nei casi in cui lo ritenga opportuno.
  - Di norma, per gli edifici di riconosciuto valore ambientale, tradizionale, storico, architettonico e tipologico:
    - a) non è ammessa la modifica della sagoma planivolumetrica esistente;
    - b) è vietata la chiusura di logge e porticati (quando presenti) mediante murature di tamponamento);
    - c) le strutture verticali fondamentali (ambito e spina) devono rimanere invariate;
    - d) le strutture orizzontali di norma vanno mantenute nelle posizioni originarie. In tal caso è ammesso il mantenimento delle altezze attuali con un minimo di mt. 2,40;
    - e) è ammesso lo spostamento interno del solaio dalla posizione originaria con una escursione in più o in meno di cm. 20;
    - f) gli spostamenti devono essere mantenuti all'interno dell'involucro della costruzione (muri di ambito e di spina, falde di copertura);
    - g) possono essere realizzate nuove aperture e modificare le esistenti;
    - h) per le coperture è prescritto il mantenimento delle caratteristiche e dei materiali originari (inclinazione delle falde); è consentito il rinforzo delle parti strutturali in legno mediante l'inserimento di elementi in ferro o in cemento armato purchè non in vista.
    - i) Per i muri di cinta individuati nella cartografia è ammessa la creazione di nuove aperture al servizio di lotti non altrimenti accessibili;
    - l) Le parti strutturali e architettoniche significative, purchè originarie, evidenti e/o scoperte durante i lavori (muri, pilastri, volte, loggiati, balconi, scale, gronde, solai dei porticati e delle logge, coperture) devono essere mantenute e restaurate;
    - m) È ammessa la riconversione dei fienili, granai, legnaie e stalle in residenza anche modificandone anche i prospetti. E' fatto obbligo il mantenimento delle caratteristiche fondamentali delle caratteristiche originarie, quali pendenze, e materiali di copertura in laterizio (coppo) dove preesistenti;
    - n) È fatto obbligo di usare materiali tradizionali nel restauro delle parti esterne ed intonaci tradizionali e zoccolature fino a cm. 80 dal piano stradale;

- o) Sono ammesse limitate escursioni delle quote di imposta dei colmi e delle gronde dei tetti per ragioni di riallineamento estetico e funzionale, previo parere della Commissione Edilizia;
- p) Eventuali deroghe ai punti precedenti sono ammesse previo rilascio di parere motivato in tal senso da parte della Commissione Edilizia;
- q) Nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione sui fabbricati principali, eventuali superfetazioni (quali baracche di materiali vari) dovranno essere demolite, se dette strutture risultino autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della volumetria, nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade;
- r) Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza interna libera inferiore a mt. 2,70 ed a mt. 2,55 e/o rapporti illuminanti inferiori alle norme del Regolamento Locale d'Igiene, anche al fine di preservare il più possibile le forme esterne ed i connotati tipologici, storici e architettonici del costruito di tradizione esistente, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti N.T.A., con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Comune la deroga nelle forme di legge previste purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli artt. 3.1.12. e 3.1.13 del Titolo III del R.L.I..
- s) Nel caso di intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0.00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente R.L.I., senza che ciò comporti superamento dei parametri massimi di altezza e volume;
- t) E' comunque vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistenti o di nuova costruzione;
- u) Nel caso di interventi di ristrutturazione, le tubazioni dell'acquedotto, del gas metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o, comunque, non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia;
- v) Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere dell'A.S.L. competente, 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; .

**6** Aree ed immobili soggetti a prescrizioni specifiche di intervento: gli immobili e aree contrassegnati nell'Azzonamento del PdR 01 come " Aree ed immobili soggetti a prescrizioni specifiche di intervento", sono regolati e disciplinati secondo le prescrizioni definite nell'allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

## **GRADI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

### *A. Interventi di conservazione*

Si applica agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico, in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perchè parte essenziale del tessuto urbano-storico di Terno d'Isola.

Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

### **GRADO 1 - RESTAURO**

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perchè testimoni della storia e dell'architettura antica di Terno d'Isola; tali edifici sono

soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione.

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne. Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico - filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

### **GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio storico di Terno d'Isola, sia perchè parte essenziale del tessuto storico urbano, sia perchè elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- a) conformazione volumetrica del fabbricato;
- b) elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- c) strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);
- d) elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

### **GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA**

Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture.

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2°.

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi:

- a) risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico - architettonico dell'edificio;
- b) interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico; sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche.

### **GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

- a) sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di soprizzo;
- b) variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- c) variazioni della quota altimetrica dei solai.

La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno, comunque, essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

#### **GRADO 5 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito.

L'intervento, è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio, ed, in particolare, dell'involucro dell'edificio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti.

Sono consentite:

- a) operazioni di rimodellamento volumetrico;
- b) revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
- c) revisione tipologica delle coperture.

Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 9,00.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto, né la linea di gronda. Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Sono inoltre consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del P.R.G., e con altezza uguale a quella preesistente e comunque non superiore a m. 9,00

#### **GRADO 6 - DEMOLIZIONE**

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; per essi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria. Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo alla concessione edilizia, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà, per motivi di sicurezza e/o di ordine pubblico; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente dal Comune, a spese del proprietario.

Il volume demolito, qualora non abusivo, potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo nel caso che detti interventi rientrino nell'ambito di un Piano di Recupero.

**GRADO 7 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO**

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di:

- a) Restauro
- b) Risanamento conservativo
- c) Riqualficazione edilizia
- d) Operazioni di ristrutturazione interna, che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purchè le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate.

**GRADI D'INTERVENTO SULLE FACCIATE**

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio sulle facciate degli edifici classificati dal P.G.T. in zona A, individuabili dall'allegato A – Schede del Piano delle Regole.

A. Interventi di conservazione

**GRADO 1 - RESTAURO CON OBBLIGO DI RIDEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI IN CONTRASTO O DELLE SUPERFETAZIONI**

Si applica alle facciate di particolare rilevanza storica - architettonica, interessate da trasformazioni marginali che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario. Ogni intervento, diverso dalla manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi compositivi di facciata originari ed il recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali.

B. Interventi di trasformazione per ripristino

**GRADO 2 - RIFACIMENTO CON RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI COMPOSITIVI ORIGINARI**

Si applica alle facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

Ogni intervento dovrà, diverso dalla manutenzione ordinaria, essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione.

C. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

**GRADO 3 -RIPROGETTAZIONE**

Si applica alle facciate prive di valore storico ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale.

L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purchè armoniosamente inserite nel contesto storico.

**ART. 10 - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO – RC**

**1 Caratteri generali:** Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente.

**2 Destinazioni:** Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 7, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

**3 Modalità di intervento:** Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

**4 Parametri edificatori:**

H : m 8,00

Qf: 40%

Uf : 0,40 mq/mq;

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

**5 Prescrizioni particolari:** Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici. La realizzazione delle medie strutture di vendita dovrà comportare anche la contestuale realizzazione di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi di somministrazione e attività paracommerciali, nella misura di almeno il 20% della Uf, in modo da costituire un'unità commerciale di servizio integrata al centro edificato.

Nel tessuto consolidato per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT è consentito ampliamento una tantum di mq 50 di s.l.p..

Gli immobili e aree contrassegnati nell'Azzonamento del PdR come " Aree ed immobili soggetti a prescrizioni specifiche di intervento", sono regolati e disciplinati secondo le prescrizioni definite nell'allegato A delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

**ART. 11 - VERDE PRIVATO – VP**

In tale zona sono comprese tutte le aree verdi private, ad uso privato che sono vincolate a rimanere a verde.

In tali aree non è possibile alcuna edificazione o altra alterazione della funzione prevista dal P.G.T.

**ART. 12 - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO PC**

**1 Caratteri generali Tessuto Produttivo Consolidato:** Le aree del Tessuto Produttivo Consolidato interessano aree già edificate e consolidate allo stato di fatto. Le aree del Tessuto Produttivo Consolidato sono di interesse generale in ragione della conferma, qualificazione e ampliamento della funzione storica e ruolo della città a fini economici, occupazionali, produttivi e dei servizi connessi a scala urbana e sovracomunale.

**2** Destinazioni: Produttivo (industriali/artigianali) e terziario/direzionale/commerciale, di cui rispettivamente al precedente art. 7, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono escluse nuove grandi strutture di vendita, salvo diversa prescrizione per strutture esistenti o in atto, in ragione di Piani Attuativi o Accordi di Programma.

**3** Parametri edificatori:

H : m 10,00

Qf: 60%

Uf : 0,60mq/mq.

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

**Dotazione minima parcheggi privati: in caso di interventi di recupero o di nuova costruzione mq. 1 ogni 3 mq. di Slp**

**4** Prescrizioni particolari:

In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali;

Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.

In caso di dismissione potrà essere avviata le procedure di Programma Integrato di Intervento o varianti parziali ai sensi della legislazione vigente al momento della presentazione del programma.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la carta dei Vincoli geologici ed ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

## **ART. 13 - TESSUTO URBANO MARGINALE E TESSUTO AGRICOLO PERIURBANO – TUM E TAP**

**1** Caratteri generali: Trattasi di ambiti liberi di frangia, caratterizzati da forme insediative casuali, episodiche, prive di disegno riconoscibile, con spazi aperti talvolta parzialmente urbanizzati.

Il paesaggio urbano assume l'aspetto di un territorio non finito, che ha perso la propria identità strutturale. Pertanto per tali ambiti in coerenza con le previsioni del Piano Paesistico e del Documento di Piano sarà attuata una strategia di riqualificazione che si concretizza in alcune azioni puntuali definite nel documento di piano, che condurranno alla localizzazione di Ambiti di Trasformazione finalizzati al miglioramento ambientale che assumono finalità complesse quali:

- ricomporre la maglia urbana, ricucendo la viabilità spesso interrotta e creando una gerarchia viaria più riconoscibile, nonché inserendo laddove possibile la cessione di aree a verde pubblico in grado di determinare una rete di spazi verdi in area urbana capace di con l'intorno agricolo e di interesse ambientale;

- compattare l'edificato esistente secondo un ordine più rigoroso, distinguendo fra spazi privati costruiti e spazi pubblici aperti;

- riqualificare l'intero comparto dotandolo di una rilevante quota di aree pubbliche, quali cessioni di standards negli ambiti di trasformazione urbana a cui vengono assoggettate;

**2** In assenza di previsione da parte del Documento di Piano è vietata qualsiasi nuova edificazione.

**3** Per gli edifici esistenti non in contrasto con gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo o di

ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia in caso di fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio di tradizione, oppure anche di ricostruzione per fabbricati senza tali caratteristiche. Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria e/o della S.l.p. legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano. Gli ampliamenti una tantum attribuibili a più fabbricati dello stesso complesso edilizio (ricompresi all'interno di un raggio di mt. 50) e ricadenti nel medesimo tessuto urbanistico, possono essere in toto o in parte sommati e utilizzati a favore di uno solo di questi.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato anche disgiunte, nei termini di cui alla Legge 122/'89 e L.R. 22/'99 oppure la realizzazione di spazi scoperti a parcheggio.

**4 Destinazioni:** Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 7, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

**5 Parametri edificatori:**

H : mt. 7,50 e, per edifici preesistenti con altezza già superiore a tale entità, non eccedente l'altezza dello stato di fatto.

Parametri da definire di volta in volta dall'Amministrazione Comunale in fase di approvazione intervento ricompreso in Ambito di Trasformazione Urbana eventualmente previsto dal Documento di Piano;

Uf: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto per gli ampliamenti una tantum di cui al punto 3;

Qf: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto per gli ampliamenti una tantum di cui al punto 3;

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

**6** Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

## **ART. 14 - TESSUTO AGRICOLO DI CONSERVAZIONE - TAC**

**1 Caratteri generali:** Il Tessuto Agricolo di Conservazione comprende le aree destinate all'agricoltura ed è disciplinata sia ai fini della tutela della residua funzione agricola/produttiva, sia in qualità di importante componente del paesaggio della pianura bergamasca.

**2 Destinazioni:** Agricola (meglio identificata al precedente art. 7), ai sensi della legislazione regionale vigente e relative destinazioni complementari e compatibili (residenziale).

**3 Modalità d'intervento:** Sono ammessi interventi edilizi, diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo o con Piano Attuativo preventivo.

Fatta eccezione degli edifici esistenti non più riconducibili alle attività agricole per le quali è ammesso il recupero anche ai fini residenziali, come meglio individuati, alla data odierna, con numerazione nelle tavole PR01a, PR01b, PR01c e nello schema allegato, gli interventi edilizi nelle zone agricole sono consentiti esclusivamente per i soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005. Tali cambi di destinazione d'uso possono essere effettuati a condizione che vengano soddisfatti i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene in relazione alla nuova proposta e fatte salve le possibilità di deroghe motivate da finalità di corretto inserimento estetico ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche originarie e peculiari del patrimonio edilizio con connotazioni architettoniche e tipologiche di tradizione locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3.0.0. – Titolo III del R.L.I.

La norma che consente gli interventi connessi al cambio di destinazione d'uso (da rurale a civile abitazione), non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto d'affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione dell'attività agricola preesistente.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carte dei Vincoli geologici ed ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

#### 4 Parametri edificatori:

H = mt. 6,50, anche per adeguamenti ed ampliamenti (compreso recupero del sottotetto, comunque ammissibile a priori nell'abito della sagoma preesistente di edifici isolati esistenti ad uso residenziale) e, se inferiori, nel rispetto delle preesistenze in caso di interventi e/o ampliamenti sul patrimonio edilizio soggetto a riconversione d'uso in residenziale o a quanto equiparabile, esclusi silos.

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo:

Uf = 0,06 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

0,01 mq/mq, per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;

0,03 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

Uf = per gli edifici contraddistinti con la sigla **R1** è ammessa un ampliamento non superiore al 20% della SIp esistente alla data di adozione del presente Piano, per adeguamenti ed ampliamenti di edifici isolati esistenti ad uso residenziale non legati alla conduzione del fondo o comunque oggetto di cambio d'uso di cui al secondo comma punto 3.

Per gli edifici esistenti contraddistinti con la sigla **R2** legati alla conduzione del fondo agricolo è ammesso un ampliamento un tantum fino al 10% della SIp esistente ferma restando l'altezza massima esistente.

Ds-S = m 10,00 , salvo ampliamenti di edifici esistenti

Ds-C = m 5,00 , salvo ampliamenti di edifici esistenti

Ds-E = m 10

Nel computo dei volumi realizzati a residenza non sono conteggiati le attrezzature e le infrastrutture produttive, esse comunque non devono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali il rapporto non può superare il 20%; per le serre tale rapporto non può superare il 20% della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini e locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli si fa riferimento all'art. 60 della L.R. 12/2005.

Per gli edifici contrassegnati con la sigla **K**, è consentita la realizzazione di un nuovo volume pari a 500 mc, da accorparsi a quello esistente, con altezza massima non superiore a quella già esistente.

Per il manufatto esistente individuato con la lettera **H** nel PdR 01a, si applicano i seguenti indici:

- altezza massima raggiungibile m 7,50;
- numero dei piani abitabili 2 (due);
- distacco minimo dal ciglio stradale secondo disposti dei D.M. n. 1044 dell'1/04/1968 e n. 1444 del 2/04/1968 salvo diversa prescrizione di maggiore arretramento stabilita dal P.R.G. o allineamento preesistente;
- Volume residenziale massimo, previa demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti nell'intorno, pari a 500 mc; tale volume dovrà essere realizzato in sostituzione del manufatto individuato nella tavola di Azzonamento.

Inoltre, all'interno dell'area contraddistinta dalla lettera **Y** nel PdR 01a, si applicano i seguenti indici:

- altezza massima raggiungibile m 2,50

- distacco minimo dal ciglio stradale secondo disposti dei D.M. n. 1044 dell'1/04/1968 e n. 1444 del 2/04/1968 salvo diversa prescrizione di maggiore arretramento stabilita dal P.R.G. o allineamento preesistente;

-volume di servizio alla residenza massimo pari a 100 mc.

Il P.G.T. individua la zona denominata **R.A.**, comprendente edifici rurali legati all'attività agrituristica compresa fra la via Medolago e la via Lago II, per la quale è prevista la trasformazione urbanistica ed ambientale dell'assetto esistente allo scopo di riqualificare il luogo.

La zona è destinata ad accogliere spazi e strutture ricreative (strutture per maneggio, sale di soggiorno) e di ristoro.

A tale scopo dovrà essere redatto un P.A. di iniziativa pubblica e/o privata, definito "Piano di Recupero Ambientale e Paesistico", che dovrà destinare a standard urbanistici almeno il 10% dell'intera area compresa nel P.A., con destinazioni a parcheggio e/o a verde pubblico e/o di uso pubblico.

Le quantità massime edificabili per la zona sono:

Qt: 30% dell'area perimetrata;

H: max 7,50 m;

Dc: 10,00 m;

Ds: 10,00 m;

De: 10,00 m.

In attesa di definizione del PA di iniziativa privata, sugli edifici esistenti sono consentite operazioni di manutenzione straordinaria.

#### **5 Prescrizioni particolari:**

Il Tessuto Agricolo assume un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Piano delle Regole definisce una specifica disciplina finalizzata a :

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;

- il miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;

- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Gli interventi edilizi sugli edifici rurali e non, dovranno principalmente mirare alla conservazione degli aspetti formali e tipologici tradizionali o in atto, in modo particolare normare puntualmente :

- i materiali di copertura e le pendenze del tetto consentite

- i rivestimenti esterni

- gli infissi

- le aree pertinenziali, che non potranno essere occupate da corpi minori

- le tinteggiature

- valutare la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati

e per gli edifici di maggior pregio soggetti a vincolo di restauro o risanamento conservativo la normativa dovrà mirare alla salvaguardia anche degli elementi di pregio o particolarmente significativi anche singoli, sia esterni all'edificio che interni.

La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, simulazioni degli interventi, valutazione di incidenza, ecc. ecc.);

Pertanto, alla luce di quanto in premessa si specifica che gli interventi conservativi e di recupero dei caratteri storici, architettonici, ambientali e tipologici devono attenersi ai seguenti criteri di indirizzo:

- e) l'intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e documentato; il restauro e il risanamento conservativo dovranno uniformarsi al massimo rispetto degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e decorativi garantendone attraverso

- tecniche e metodiche coerenti, non distruttive e reversibili, la conservazione e la valorizzazione;
- f) ogni intervento sull'edificio ed in particolare sulle coperture, e sugli elementi architettonici di facciata quali portoni, finestre, porte finestra, persiane, gronde, canali, intonaci, zoccolature, barriere, grate, ecc. dovrà risultare coerente con le tipologie tradizionali del sito evitando l'utilizzo di materiali ed elementi estranei alla tradizione ed al contesto ambientale;
- g) il progetto dovrà proporre interventi in grado di conservare, ritrovare e facilitare la messa in evidenza e la lettura di tutte le testimonianze superstiti di storia, cultura e architettura e i magisteri costruttivi locali e ciò anche nel caso di interventi di ristrutturazione e rinnovo.
- h) nel caso in cui i prospetti degli edifici aperti su spazi pubblici o privati presentino caratteristiche compositive architettoniche e tipologia dei materiali difforni dai caratteri tipici tradizionali del luogo e tali da creare un contrasto con le caratteristiche ambientali del sito, il progetto di recupero ne dovrà proporre la ricomposizione attraverso appropriati interventi, anche di sostituzione e rinnovo, sugli elementi di contrasto.
- i) Gli interventi di sostituzione o rinnovo dovranno riguardare in particolare:
- le coperture di forma anomala e con manti in lastre ondulate o piane di fibrocemento od altri materiali non naturali. Per dette coperture è consentito l'adeguamento alle tipologie tradizionali sia per materiali del manto, della lattoneria e della struttura che per forma e per pendenza delle falde. La modifica della sagoma e dei profili di copertura non comportano sotto il profilo urbanistico incremento del volume e dell'altezza.
  - gli intonaci a base plastica a nonché i rivestimenti esterni con piastrelle di ceramica, marmi, graniti;
  - i serramenti di finestre e porte finestre in alluminio anodizzato o plastica e di avvolgibili in legno o plastica;
  - di contorni in marmo o in granito ovvero di spessore minore di cm. 10.
- j) le tipologie delle aperture e dei serramenti dovranno adattarsi a quelli tipici del luogo mentre per i materiali è consigliato l'uso di componenti naturali
- k) tutti gli elementi architettonici, decorativi, scultorei e naturali (quali i parchi privati) che costituiscono documento significativo della cultura, della storia e del costume di vita locale, sono vincolati al mantenimento in sito attraverso interventi conservativi.
- l) in ogni intervento, sia esso di manutenzione che di restauro o ristrutturazione, dovranno essere salvaguardate ed opportunamente valorizzate tutte le caratteristiche formali interne ed esterne significative quali: porticati, loggiati, volte soffitti, pavimenti, porte, finestre e serramenti esterni, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe varie, arredi di parchi, orti e giardini e le relative murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade ecc.
- m) il titolare del Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi architettonici e decorativi di interesse per la storia e la cultura locale non dichiarati in sede di progetto, dovranno darne immediato avviso al Sindaco e all'Ufficio Tecnico ed agli altri organi competenti alla tutela delle cose di interesse storico e artistico.
- n) in caso di ritrovamenti dovranno essere adottate immediatamente opportune cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti, provvedendo da parte del D.LL. alla immediata trasmissione al Sindaco e all'Ufficio Tecnico di adeguata documentazione di rilievo materico e geometrico e fotografico.

- o) in sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori; in corso d'opera gli stessi dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale con tassativa esclusione di intonaci e colori plastici.
- p) Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con la conservazione del manto in pietra locale. Nel caso di coperture già prive di manto tradizionale in pietra è consentita anche la realizzazione con materiali diversi che a giudizio del Comune siano comunque in grado di valorizzare adeguatamente la architettura dell'edificio e di integrarsi con l'ambiente circostante. Potranno essere mantenuti i lastricati solari esistenti, qualora ciò sia ritenuto compatibile con la salvaguardia dei valori architettonico – ambientali del sito.
- q) La pavimentazione di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali, passaggi privati e cortili dovranno essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo dei materiali tradizionali quali ad esempio, acciottolato, selciato, masselli o lastre di pietra naturale, mattonato in laterizio o pietra naturale ecc.
- r) Tutti i cortili e gli spazi esterni attualmente inedificati non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo né essere utilizzati per la formazione di nuove strade di accesso.
- s) I cortili, che sono stati alterati od occupati da aggiunte edilizie o da elementi estranei all'organismo edilizio, devono essere ripristinati nella loro connotazione originaria.
- t) Negli orti, giardini e parchi esistenti, la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere coerente con i caratteri ambientali del sito
- u) E' sempre possibile realizzare strutture leggere e aperte per la vegetazione rampicante, comunque di limitate dimensioni.
- v) Solo nel caso in cui l'edificio sia già servito da strade e accessi carrali possono essere ricavati spazi per le autorimesse a diretto ed esclusivo servizio delle abitazioni nei limiti di 1mq./10mc. di costruzione a destinazione residenziale. Essi dovranno di norma essere ricavati a piano terra degli edifici purchè l'intervento sia realizzato nel rispetto dei valori architettonici e ambientali.
- w) In casi eccezionali e adeguatamente motivati e sempre che esistano strade o accessi carrali la realizzazione di autorimesse è consentita nel sottosuolo delle aree esterne alle seguenti condizioni:
- non esistano possibilità alternative di inserimento nei piani terra o nel sottosuolo degli edifici;
  - non comportino variazioni di quota del soprassuolo;
  - mantengano le essenze arboree d'alto fusto o ne prevedano il reimpianto sostitutivo;
  - non realizzino rampe esterne che occupino cortili interni esistenti;
  - non alterino le caratteristiche delle pavimentazioni originarie delle corti.
- x) Tutte le tubazioni dell'acquedotto e del gas, le linee elettriche e telefoniche e le apparecchiature complementari esterne, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza, devono essere eliminate o sostituite o comunque non in vista.
- y) Pertanto nelle strutture murarie e nelle pavimentazioni devono essere predisposte le nicchie, le tubazioni e ogni altro accorgimento tecnico atto allo scopo.
- z) Le cabine dei servizi tecnologici devono essere sotterranee o completamente occultate alla vista.
- aa) Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici recenti devono comunque considerare tutti gli aspetti di inserimento ambientale e di uso delle tipologie di materiale e di architettura locale richiamati ai paragrafi precedenti. Sarà pertanto privilegiato l'utilizzo di materiali di finitura esterna coerenti con il contesto (pietra locale, legno, ferro, intonaci naturali, coperture in coppi e

- porfiroide di cava locale, ecc.) riutilizzando anche con metodologie moderne i materiali e le tecnologie tradizionali tipiche del luogo. Sono di norma vietati materiali plastici, rivestimenti esterni con piastrelature di qualunque materiale, serramenti e serrande con avvolgibili ed ogni altro elemento che a giudizio del Comune comprometta i caratteri ambientali e paesistici tipici del luogo;
- bb) Di norma non è ammessa la demolizione integrale e ingiustificata dei fabbricati, in situazioni di gravi carenze strutturali, opportunamente documentate e motivate, dovrà essere richiesto preventivo sopralluogo degli uffici comunali prima di qualsiasi tipo di intervento di demolizione;
- cc) Valgono altresì le prerogative riportate all'art. 9, comma 5<sup>^</sup> lettere a), r), s), v);

Su tutte le aree, anche non contigue, computate a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari. Sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti solo se connessi ad attività agricole; tali nuove costruzioni dovranno localizzarsi in prossimità degli edifici agricoli principali, o nei limiti di contenimento della capacità edificatoria eventualmente individuati dagli elaborati grafici di PGT. La necessità di nuove costruzioni od ampliamenti dovrà essere documentata con piano di sviluppo aziendale.

Nelle zone di cui al presente articolo la nuova edificazione, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso.

Sono sempre ammessi gli allevamenti di animali nel limite del fabbisogno familiare e a fini agrituristici.

E' consentita l'attività agrituristica nel rispetto della vigente legislazione, statale e regionale, in materia.

Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra-agricola e/o non più riconducibili all'attività agricola, sono ammissibili gli interventi di cambio di destinazione d'uso in residenziale, abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, anche per le finalità di cambio d'uso residenziale, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza demolizione e ricostruzione (qualora appartenenti al costruito di tradizione locale), nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria e/o della S.I.p. legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano.

Per quanto riguarda i fabbricati appartenenti al costruito di tradizione locale, in assenza di apposito Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, sono vietati gli interventi di demolizione totale e ricostruzione del fabbricato.

In caso di impossibilità al recupero attestata da perizia statica a firma di tecnico abilitato si potrà effettuare la demolizione delle parti pericolanti o staticamente inidonee con fedele ricostruzione derogando dall'obbligo di piano di recupero.

Il recupero dei fabbricati esistenti non più riconducibili alle attività agricole in abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero è subordinato al reperimento degli standards urbanistici nella misura di 26,50 mq/ab e/o alla loro monetizzazione anche totale.

Per detti interventi, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, stabilirà le modalità per i collegamenti ai servizi comunali, che saranno quindi a carico del titolare del Permesso di Costruire e/o D.I.A., indipendentemente dagli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti dal D.P. 380/2001 e L.R. 12/2005.

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

Sono altresì ammesse:

- le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con rete metallica o con staccionate in legno introspezzabili o paletti in legno infissi nel terreno, senza fondazione e senza muretti affioranti, con altezza massima f.t. di mt. 2,00, collegati da filo di ferro non spinato (massimo 4 fili) e/o traversi in legno per esigenza di tutela di edifici residenziali delle aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza;
- Le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità, le stesse dovranno essere strutturalmente caratterizzate dalla facile amovibilità e di durata non eccedente il perdurare delle esigenze transitorie che ne giustificano la presenza. Tali recinzioni non dovranno comunque interferire e/o ostacolare la fruibilità dei percorsi pedonali esistenti.
- la modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione e fruibilità del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti;
- oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T., ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvopastorale e e per la congiunzione dei nuclei agricoli sparsi, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate, nel rispetto degli indirizzi della direttiva regionale approvata con D.G.R.L. n. VII/14016 del 08.08.2003, delle disposizioni di cui alla L.R. 27/2004 e, se del caso, del Piano di Indirizzo Forestale vigente. L'Amministrazione Comunale potrà imporre modifiche progettuali di tracciato e caratteristiche strutturali e tipologiche tese a garantire le condizioni di stabilità idrogeologica e di corretto inserimento paesistico – ambientale nonché a privilegiare scelte unitarie e di maggiore e massima fruibilità rispetto a scelte individuali, inutilmente duplicative e di maggior spreco del territorio;

Non sono ammessi:

- Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi;
- Il deposito permanente di materiali impropri;
- Insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/2001.

Le mulattiere e i percorsi comunali, vicinali e consorziali, i sentieri, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto; è fatto pertanto divieto di occupazione, interruzione, interclusione, alterazione o comunque manomissione senza preventiva autorizzazione

Non è subordinata ad autorizzazione la realizzazione di coperture provvisorie stagionali a protezione delle colture e la posa di rete anti-grandine.

Fatte salve le indicazioni particolari di seguito elencate, la distanza delle concimaie dalle abitazioni non potrà essere inferiore a mt. 50 come previsto dall'art. 3.10.4 – Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Distanze delle stalle e concimaie:

- 25 m dall'abitazione di medesima proprietà annesse all'azienda agricola,
- 50 m dal nucleo abitato e dalle case sparse di altra proprietà
- in aderenza alle stalle medesime se sia necessario per il benessere animale senza aumento del numero di capi.

La costruzione di nuovi ricoveri per animali, stalle, porcili, capannoni e la conversione di allevamenti, concimaie per nuovi insediamenti di allevamento e vasche di raccolta deizioni sono consentite a non meno di, in linea d'aria:

- 1000 m per nuovi allevamenti suini
- 500 m per allevamenti di animali da pelliccia, polli, galline tachcino, anatre e faraone, struzzi
- 300 m per bovinie , equini, ovini e vitelli
- 200 m per altri allevamenti avicoli diversi dai precedenti

dal punto più vicino delle zone residenziali già esistenti o previste dal PGT adottato del Comune in cui si trova l'allevamento e da quelle previste dagli strumenti urbanistici di altri comuni limitrofi.

E' vietata altresì, in tutta la zona del tessuto agricolo, la realizzazione di bacini idrici a scopo irriguo, di allevamento ittico e di pesca sportiva.

**ART. 14 bis - TESSUTO DI INTERESSE NATURALISTICO- IN**

1 Caratteri generali: le aree ricadenti nel Tessuto di Interesse Naturalistico, sono quelle destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione della copertura vegetale naturale, al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

In tale zona, l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati e delle zone umide; tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura.

2 Modalità d'intervento: Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del presente piano; una fascia lungo le sponde dei torrenti per un'ampiezza minima di 10 m deve essere comunque destinata alla ricostituzione dell'ambiente ripariale, fatti salvi gli impianti di arboricoltura preesistenti.

Sono ammesse le sole attività zootecniche esistenti.

Le attività zootecniche ricadenti nella zona di cui al presente articolo, dovranno comunque essere orientate verso forme di basso impatto ambientale, che tutelino la risorsa suolo adottando misure idonee per evitare rischi di inquinamento da parte dei reflui zootecnici e dei fanghi di sedimentazione, ai sensi del D. Lgs. 152/2006. Non sono ammessi nuovi impianti di arboricoltura.

I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico; l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione delle autorità competenti, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati, con un rapporto minimo di uno a due.

Non è consentita la nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti non adibiti e/o non più riconducibili all'uso agricolo è ammesso il recupero anche ai fini residenziali, per il tempo libero e per le abitazioni saltuarie. Per gli stessi sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di volume nei limiti del 20% dell'esistente e con mantenimento delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali originali, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti, nel rispetto dei presupposti indicati per le zone T.A.C..

Per le strutture agricole esistenti (alla data di adozione del P.G.T.) sono comunque ammessi ampliamenti delle stesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola, secondo gli indici della L.R.12/2005 garantendo la coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio salvaguardando inoltre le peculiarità del rapporto di questo con il contesto paesistico di riferimento.

Per le residenze agricole (esistenti alla data di adozione del P.G.T.) sono ammessi interventi di ampliamento per adeguamenti igienico-sanitari una tantum non eccedenti il 20% del volume esistente, fatto salvo il rispetto degli indici per la residenza stabiliti dalla Legge. Il recupero dei

fabbricati esistenti non più riconducibili alle attività agricole in abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero è subordinato al reperimento e alla cessione degli standards urbanistici nella misura di 26,50 mq/ab e/o alla loro monetizzazione anche totale, ciò a discrezione dell'Amministrazione Comunale. Tali cambi di destinazione d'uso possono essere effettuati a condizione che vengano soddisfatti i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene in relazione alla nuova proposta e fatte salve le possibilità di deroghe motivate da finalità di corretto inserimento estetico ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche originarie e peculiari del patrimonio edilizio con connotazioni architettoniche e tipologiche di tradizione locale, ai sensi e per gli effetti del R.L.I.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti (appartenenti al costruito di tradizione storica locale), comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere assoggettati a preventivo Piano di Recupero.

In caso di impossibilità al recupero attestata da perizia statica a firma di tecnico abilitato, l'amministrazione Comunale potrà di volta in volta, sulla base delle specifiche circostanze e della portata dei valori storici, architettonici, tradizionali e paesistici da tutelare, e previa acquisizione di preventivo parere da parte della Commissione Edilizia e, se necessario da parte anche della Commissione per il Paesaggio, autorizzare in toto o in parte la demolizione con fedele ricostruzione derogando dall'obbligo di Piano di Recupero.

Per gli interventi di riconversione, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, stabilirà le modalità per i collegamenti ai servizi comunali, che saranno quindi a carico del titolare del Permesso di Costruire e/o D.I.A., indipendentemente dagli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti dal D.P. 380/2001 e L.R. 12/2005.

Valgono comunque gli indirizzi di recupero del patrimonio edilizio di tradizione esplicitati al comma precedente.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

### **3 Parametri edificatori:**

H = nel rispetto delle altezze preesistenti.

Uf = non superiore al 20% della SIp o del Volume esistente per ampliamenti una tantum fabbricati adibiti a residenza agricola e nel rispetto degli indici di cui al Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. per ampliamento di fabbricati strumentali all'attività agricola.

Ds-S = m 20.00 , salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 10.00

Ds-C = m 10.00 , salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 6.00

Ds-E = m 10.00

### **4 Prescrizioni particolari:**

E' vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche ad eccezione degli interventi previsti dal precedente comma 6 o per migliorare la conduzione e fruibilità del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti; sono comunque ammessi tutti gli interventi coerenti con la normativa vigente in materia di livellamenti agrari. Non sono ammesse le bonifiche agrarie.

E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale è ammessa l'organizzazione di manifestazioni anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.

E' consentita la circolazione dei mezzi motorizzati, solo sulle vie carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili, mezzi diretti alle aziende agrituristiche e necessarie per la conduzione dei fondi agricoli o comunque previsti in apposita regolamentazione. Oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T., ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale e forestale e per la congiunzione dei nuclei agricoli sparsi, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate, nel rispetto degli indirizzi della direttiva regionale approvata con D.G.R.L. n. VII/14016 del 08.08.2003, delle disposizioni di cui alla L.R. 27/2004 e del Piano di Indirizzo Forestale vigente. L'Amministrazione Comunale potrà imporre modifiche progettuali di tracciato e caratteristiche strutturali e tipologiche tese a garantire le condizioni di stabilità idrogeologica e di corretto inserimento paesistico – ambientale nonché a privilegiare scelte unitarie e di maggiore e massima fruibilità rispetto a scelte individuali, inutilmente duplicative e di maggior spreco del territorio;

Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con staccionate in legno introspezzabili o paletti in legno infissi nel terreno, senza fondazione, con altezza massima f.t. di mt. 1,20, collegati da filo di ferro non spinato (massimo 4 fili) e/o traversi in legno per esigenza di tutela delle aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza).

Le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità, le stesse dovranno essere strutturalmente caratterizzate dalla facile amovibilità e di durata non eccedente il perdurare delle esigenze transitorie che ne giustificano la presenza.

Tali recinzioni non dovranno comunque interferire e/o ostacolare la fruibilità dei percorsi pedonali esistenti.

Al fine del computo dei volumi e delle coperture realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, presenti in dette zone per la realizzazione di interventi nella zona E agricola di cui al precedente articolo 14 (Tessuto agricolo di conservazione).

Il Tessuto di Interesse Naturalistico assume nel Piano delle Regole un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Piano delle Regole definisce una specifica disciplina finalizzata a :

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;

- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Gli interventi edilizi sugli edifici rurali e non, dovranno principalmente mirare alla conservazione degli aspetti formali e tipologici tradizionali o in atto, in modo particolare normare puntualmente :

- i materiali di copertura e le pendenze del tetto consentite
- i rivestimenti esterni
- gli infissi
- le aree pertinenziali, che non potranno essere occupate da corpi minori
- le tinteggiature
- valutare la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati
- e per gli edifici di maggior pregio soggetti a vincolo di restauro o risanamento conservativo la normativa dovrà mirare alla salvaguardia anche degli elementi di pregio o particolarmente significativi anche singoli, sia esterni all'edificio che interni.

La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, simulazioni degli interventi, valutazione di incidenza, ecc.);

Valgono altresì le prerogative riportate all'art. 9, comma 5;

Non sono ammessi:

- L'installazione di recinzioni, manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi;
- L'apertura di cave;
- Il deposito permanente di materiali impropri;
- La realizzazione di serre;
- Insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/2001.
- Scavi e reinterri che alterino in senso negativo le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;

## TITOLO IV

### NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE

---

#### ART .15 - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE

**1** Il presente titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

**2** Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.

**3** In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo II.

**4** Nel tessuto storico architettonico, fino all'adeguamento del Piano Commerciale con il quale si provvederà ad individuare nel dettaglio le attività commerciali compatibili, sono vietate attività commerciali non riconducibili alla storia e alla identità locale dei nostri luoghi. **Fino alla presentazione di specifica relazione di analisi sulle strutture commerciali e/o adeguamento del Piano del Commercio vigente, non è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.**

**ART .16 - DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE**

**1** Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- le attività relative alla vendita di merci
- le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
- le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti
- le attività paracommerciali.

**2.** Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione i spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;
- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico.

**3.** Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

**4.** Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.

**5.** Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

**6.** Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).

**7.** Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

**8.** Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro

all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).

**9.** Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

locali notturni;

sale da ballo;

sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;

bowling, bocciodromi, ecc.;

cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1:

i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili);

le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal presente piano.

**10.** La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi mq 150

**11.** Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

**ART. 17 - DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI**

**1** In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SLP (superficie lorda di pavimento), come definita nel Titolo III, art. 4 della presente normativa, salvo che non sia diversamente esplicitato.

**2** Per superficie di vendita, ai sensi del D. Lgs. 114/98, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.

**3** In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

**4** Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.
- l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.

**5** In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

**6** Qualora l'attività di vendita avvenga in serre, congiuntamente all'attività di produzione agricola, la superficie di vendita sarà conteggiata per il 25% della SLP delle serre, alla quale va aggiunta la superficie di eventuali locali destinati esclusivamente alla vendita, computata integralmente secondo i principi generali del presente articolo.

**7** La superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Punto 2, comma 6, della DG R VII/15701/03 (vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita) e/o in quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali.

**8** Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.

**9** Per le attività paracommerciali od equiparate qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P.

**10** Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura edilizia, gestita unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui al punto 8 della DG R VII/15701 del 18/12/03 ed eventuali successive modifiche o integrazioni

**11** Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle

seguenti condizioni:

l'insieme degli esercizi commerciali non presentino i requisiti di cui al punto 8 della DG R VII/15701 del 18/12/03 ed eventuali successive modifiche o integrazioni;

la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 250 mq;

l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione);

l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

**12** La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'Art. 18, e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.

**13** Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.

**14** Per parco commerciale si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, insediati in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e trattenimento. Il parco commerciale deve essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie o grandi strutture di vendita, il cui livello di integrazione strutturale e funzionale non raggiunga nell'insieme le caratteristiche di cui al comma 10, ma che siano comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

**15** Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale di cui al comma 14 le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici potranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.

**16** Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 10, o Parco Commerciale, di cui al comma 14, si ritengono generalmente VIETATE su tutto il territorio Comunale.

**ART. 18 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI**

**1** Le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate si suddividono nelle seguenti categorie, sottocategorie e settori

- Categoria EV Esercizi di Vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq.
- Categoria MS Medie Strutture: esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 1.500 m q
- Categoria GS Grandi Strutture: esercizi con una superficie superiore a 1.500 m q

**2** Le attività di vendita si distinguono, sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, in:

Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%.

Non alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.

Misti : esercizi destinati alla vendita di generi di alimentari e non in cui la superficie del settore non prevalente superi quella prevista "di diritto" nei punti precedenti.

**ART. 19 - INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI**

**1** All'atto di presentazione di Piano Attuativo, permesso di costruire o DIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare. Diversamente, in caso di mancata specificazione, il titolo potrà essere rilasciato solo con riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal Piano Attuativo, dal Permesso di Costruire, o dalla DIA.

**2** la realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni d'uso in quella commerciale, paracommerciale e assimilata può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice o DIA qualora la superficie di vendita coperta non superi i 250 mq, salvo che comunque altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi; in tutti gl'altri casi è obbligatorio il Piano Attuativo.

**ART. 20 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**

**1** Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nelle norme di zona o di ambito.

**2** Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più di 50 mq. Per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

**3** I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere in sé.

**4** I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, sempre ché la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.

**ART. 21 - TIPI DI ATTIVITA' COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI**

**1** In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui all'art.18 espressamente indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.

**2** la generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

**3** Le esclusioni e gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.

**4** le previsioni di cui al comma 3 valgono anche per le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate svolte come destinazione non prevalente.

**5** In conformità al Regolamento Comunale per il rilascio di autorizzazioni commerciali di media struttura di vendita approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr.4 del 12/01/2009 è ammesso l'inserimento di Medie Strutture di Vendita sul territorio Comunale nei termini che seguono:

Tessuto Storico Architettonico : MSV con superficie di vendita compresa tra 151,00 e 450,00 mq

Tessuto Residenziale Consolidato : MSV con superficie di vendita compresa tra 151,00 e 800,00 mq

Ambiti di Trasformazione : MSV con superficie di vendita compresa tra 151,00 e 1500,00 mq

Tessuto Produttivo Consolidato : MSV con superficie di vendita compresa tra 151,00 e 1500,00 mq

**ART. 22 - SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME**

**1** La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.

**2** Sono comunque ammessi i subingressi.

**3** L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'Art. 18.

**4** Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 3, è richiesta comunque la cessione della aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

## TITOLO V

### NORME TRANSITORIE FINALI

---

#### **ART. 23 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI (PAV) - PIANO PRODUTTIVO (PP) - SUAP CONVENZIONATI - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdCC) - PIANI DI RECUPERO (PR COLOMBERA - PRD1)**

**1** Trattasi di Piani di lottizzazione e/o piani attuativi previsti nel precedente P.R.G. e già convenzionati, a destinazione residenziale o artigianale-industriale.

Le altezze, le distanze, sono conformi alla convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale alla quale si rinvia anche per gli altri parametri edilizi.

**2** I Piani Attuativi Vigenti allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verranno considerati Tessuto Residenziale Consolidato (Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica in caso di preesistente Piano di Recupero) con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa.

**3** I Piani Attuativi Vigenti Produttivi allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verranno considerati Tessuto Produttivo Consolidato con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa.

**4** Per quanto attiene i **Piani Attuativi Vigenti** denominati:

**- PAV1, gli indici di riferimento sono:**

- destinazione d'uso: mix funzionale ( terziario, direzionale, commerciale, artigianale di servizio) con max 25% residenza;
- $I_t = 0.40$  mq/mq
- $R_c = 40\%$
- $S_{dr} = 30\%$  SF
- $H = 9.00$  m
- Standard urbanistici 26,5 mq/ab con obbligo di reperire almeno parcheggio pubblico di 6 mq/ab.

**- PAV2, gli indici di riferimento sono:**

- $S_t = 62.508$  mq
- $S_f = 21.519$  mq
- $S_{lp} = 10.431,75$  mq
- $H = 7,50$  m nel compendio Buliga  
10,50 m nel compendio Binde

Si rimanda alle norme tecniche di attuazione P.L. - Allegato D approvate con delibera di Consiglio Comunale n.56 del 25 novembre 2010 per ogni specifica di attuazione del PAV2.

**5** Per quanto attiene il **Piano Produttivo** denominato:

**- PP 1, gli indici di riferimento sono:**

- destinazione d'uso: mix funzionale ( terziario, direzionale, commerciale, artigianale);
- H : m 10,00
- Qf: 50%
- Uf : 0,50 mq/mq.
- Ds-S : m 5
- Ds-C : m 5
- Ds-E : m 10
- Dotazione minima parcheggi privati: in caso di interventi di recupero o di nuova costruzione mq. 1
- ogni 3 mq. di Slp
- L'intervento si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato

**6** Per quanto attiene i **SUAP Convenzionati** denominati:

**- SUAP PAGANELLO, gli indici di riferimento sono:**

- Capacità edificatoria definita = 13.000,00 mq di slp
- Rc = 60% St
- Dc = 5,00 m
- De = 10,00 m
- Ds = 10,00 m
- Hmax = 26,00 m
- Verde drenante = min 15% Sf
- Parcheggi pertinenziali = 10% del volume reale
- Standard dovuti = 100% slp in progetto. Di tale complessivo fabbisogno è fatto obbligo di assicurare il reperimento, all'interno dell'ambito di intervento, di una dotazione pari ad almeno il 50% di quella dovuta, potendo la restante parte essere assolta mediante monetizzazione o ricorso all'istituto dello standard qualitativo
- Destinazioni ammesse = commerciale (per esercizi di vicinato e media struttura di vendita, anche esercitabile nella forma del centro commerciale - parco commerciale di media struttura, da sviluppare al piano terra delle nuove edificazioni), direzionale, ricettiva, ricreative, paracommerciali, ludico - sportive e di intrattenimento, sportive, residenza per il custode.
- Destinazioni escluse = residenza, attività industriali

Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione - Zona speciale soggetta a Sportello Unico per le attività produttive SUAP Paganello approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 12.01.2009 e s.m.i. per ogni specifica di attuazione.

**- SUAP 2, gli indici di riferimento sono:**

- Capacità edificatoria massima definita = 10.500,00 mq di slp
- Superficie coperta massima definita = 10.000,00 di S.C.;
- Dc = 5,00 m
- De = 10,00 m
- Ds = 5,00 m

- Altezza edificio sottotrave = max. m. 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici.
- Verde drenante = min 15% St
- Parcheggi pertinenziali = 15% SLP in progetto
- Standard dovuti = 10% slp in progetto. Di tale complessivo fabbisogno è fatto obbligo di assicurare il reperimento, all'interno dell'ambito di intervento, di una dotazione pari ad almeno il 50% di quella dovuta, potendo la restante parte essere assolta mediante monetizzazione o ricorso all'istituto dello standard qualitativo
- Destinazioni principali = produttiva/artigianale/per servizi logistici
- Destinazioni compatibili = terziaria, commerciale (esclusivamente per esercizi di vicinato o media struttura di vendita), somministrazione alimenti e bevande, residenza per il custode.
- Destinazioni escluse = residenza.

Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione - Zona speciale soggetta a Sportello Unico per le attività produttive SUAP 2 approvate con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 06.04.2009 e s.m.i. per ogni specifica di attuazione.

**7** Quando l'azzonamento del Piano delle Regole prevede l'intervento edilizio con **Permesso di Costruire Convenzionato**, la convenzione deve prevedere:

- i parametri edificatori:  
Destinazioni: Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 7, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.  
Parametri edificatori:  
 H : m 8,00  
 Qf: 40%  
 Uf : 0,40 mq/mq;  
 Ds-S : m 5  
 Ds-C : m 5  
 Ds-E : m 10
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per attrezzature e spazi collettivi;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- le sanzioni convenzionali a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- eventuale standard qualitativo.

**7bis** La richiesta di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, deve essere sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo.

Il Permesso di Costruire Convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione.

In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità, per il concessionario, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipulazione della convenzione.

Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici dovrà contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.

**7ter** L'attività edilizia è soggetta alla corresponsione di oneri da calcolarsi in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso ed alle superfici di edificazione e/o di ristrutturazione.

Le obbligazioni dalla proprietà in ordine alla esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ed alla cessione delle relative aree di sedime e delle aree per attrezzature e spazi collettivi sono regolate dalla convenzione urbanistica.

Vengono applicati indici e parametri del Tessuto Residenziale Consolidato.

**8** Per quanto attiene al **Piano di Recupero** denominato **PR COLOMBERA** le porzioni di fabbricato demolite potranno essere ricostruite secondo il progetto presentato ed approvato dal Consiglio Comunale nei limiti delle volumetrie dichiarate nelle tavole dello Stato di fatto. Non sono ammesse incrementi volumetrici aggiuntivi di nessun tipo.

**9 Per quanto attiene PRD1:**

Considerando strategica per il centro storico cittadino la riqualificazione degli spazi pubblici inerenti al comparto urbanistico della proposta di Piano di Recupero e vista la soluzione progettuale proposta nel precedente Piano Attuativo che non è stata ritenuta soddisfacente dall'Amministrazione Comunale per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, si concede la possibilità di presentare una nuova proposta di Piano di Recupero capace di soddisfare al meglio il recupero degli spazi pubblici da tutelare.

La proposta di nuovo Piano Attuativo deve avvenire entro sei mesi dalla data di efficacia del PGT pena il consolidamento della situazione esistente.

**ART. 24 – DISTANZE TRA FABBRICATI E DALLE STRADE**

1 Le trasformazioni non subordinate a strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione ed effettuate nel rispetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, comprese quelle di ricostruzione e di nuova costruzione, in quanto interventi puntuali particolarmente disciplinati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, non sono tenuti, a norma dell'ultimo periodo del terzo comma dell'art. 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968, n. 1444, al rispetto delle disposizioni relative alle distanze minime tra fabbricati e dalle strade di cui al precedente art. 9 del D.M. n. 1444/1968, ma soltanto al rispetto delle disposizioni relative a tali distanze eventualmente dettate dal presente strumento di pianificazione urbanistica.

**ART. 25 – MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI DIFFORMI DALLA DISCIPLINA**

1 Gli Edifici, e gli altri manufatti edilizi, realizzati e/o trasformati, in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione, antecedentemente alla data di adozione del P.G.T., non sono soggetti, nei limiti della loro consistenza volumetrica e superficaria, della loro altezza, della loro sagoma o della loro configurazione od articolazione interna, alle eventuali disposizioni ostative alla loro realizzazione e/o trasformazione, stabilite dal presente strumento di pianificazione urbanistica, qualora le stesse non discendano da disposizioni di livello sovracomunale.

2 Gli edifici e gli altri manufatti edilizi, di cui al comma 1, possono pertanto essere oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria ai sensi delle leggi, ove ricorra ogni altra condizione da queste ultime previste. Dei medesimi edifici, ed altri manufatti edilizi, che siano stati oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria ai sensi delle leggi, ove disposizioni di cui a precedenti articoli non dispongano diversamente, sono successivamente ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria.

**ART. 26 – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO**

Per le aree a destinazione pubblica poste in prossimità di insediamenti residenziali che, alla data di adozione del P.G.T., risultino non adeguatamente dotati di parcheggi privati, l'uso delle stessa da parte del proprietario o da parte dell'operatore assegnatario potrà essere condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare a cra del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento e/o in cui l'uso per l'urbanizzazione primaria e secondaria sia limitato al suolo ed al soprassuolo; in tal caso la convenzione potrà prevedere che, nel sottosuolo, siano realizzati box o spazi di parcheggio privato da cedere, in proprietà o locazione, al prezzo od al canone determinato in convenzione, esclusivamente ai proprietari o ai residenti in unità funzionali poste in fabbricati situati a distanza non superiore a 300 mt.; nel caso di cessione in proprietà, il relativo contratto dovrà contenere l'impegno dell'acquirente, anche nell'interesse del Comune, a riservare al box il trattamento delle pertinenze, cosicché gli atti che avessero comunque per oggetto l'unità funzionale dovranno comunque comprendere anche il box, pena la nullità degli atti medesimi; nel caso di locazione, le parti dovranno convenire che il relativo rapporto contrattuale si intenderà risolto ipso jure ove il conduttore trasferisca la propria residenza dall'unità funzionale prossima al box.

**ART. 27 - SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE**

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della Slp esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti

norme.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione. Gli interventi dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

#### **ART. 28 - RUDERI**

I fabbricati ridotti a rudere potranno essere ricostruiti solo per il volume geometrico esistente e chiaramente riconoscibile al momento della richiesta di intervento. L'altezza massima ammessa sarà quella risultante dal rilievo dello stato di fatto al momento della richiesta delle murature o dei loro tratti esistenti e chiaramente riconoscibili fermo restando che i fabbricati o le loro porzioni crollate perdono ogni diritto volumetrico. Potranno essere invece ricostruite porzioni demolite sulla base di provvedimenti ordinatori o coattivi emanati dagli enti competenti per ovviare a pregresse situazioni di pericolo e/o malasanità.

#### **ART. 29 - DEROGHE**

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

#### **ART. 30 - NORME ABROGATE**

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

**TITOLO VI****COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA****ART. 31 - PREMESSE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Relativamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., il Comune di Terno d'Isola è dotato dei seguenti studi:

- ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T. ai sensi della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008 redatto dal Dott. Geologo Alessandro Chiodelli.
- DETERMINAZIONE DEL RETICOLO IDRICO COMUNALE ai sensi della DGR del 25 gennaio 2002 n.7/7868 e s.m.i. redatto dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca nel luglio 2006.

**ART. 32 - CONTENUTI E ELABORATI**

Si intendono parte integrante del presente Piano le Carte dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano dello studio geologico "ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T." ai sensi della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008 redatto dal Dott. Geologo Alessandro Chiodelli.

**ART. 33 – VINCOLI GEOLOGICI**

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono essere compatibili con i vincoli geologici illustrati e normati nello studio geologico "ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T." ai sensi della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008 redatto dal Dott. Geologo Alessandro Chiodelli.

**ART. 34 –SINTESI DELLE CRITICITA' GEOLOGICHE**

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono tener conto delle criticità geologiche individuate e illustrate nello studio geologico "ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T." ai sensi della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008 redatto dal Dott. Geologo Alessandro Chiodelli.

**ART. 35 – NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE**

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono essere compatibili con le Norme Geologiche di Attuazione, riportate nello studio geologico "ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T." ai sensi della D.G.R. 8/7374 del 28/05/2008 redatto dal Dott. Geologo Alessandro Chiodelli.

**ART. 36 - RETICOLO IDRICO COMUNALE**

Tutti interventi previsti sul territorio che rientrano in zone interessate da vincoli derivanti dalla presenza del reticolo idrico minore sono normati dal regolamento di settore riportato nello studio del reticolo idrico "DETERMINAZIONE DEL RETICOLO IDRICO COMUNALE" ai sensi della DGR del 25 gennaio 2002 n.7/7868 e s.m.i. redatto dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca nel luglio 2006.