

COMUNE DI AMBIVERE

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Piano delle Regole- NA**

**Progettista Incaricato
Architetto Alessandro Rota Martir**

R2studio
Architetto Alessandro Rota Martir

Via Don Carlo Botta n.9
24122 Bergamo

Tel. /fax 035 270074
e-mail r2studio@virgilio.it

Piano delle Regole - PdR NORME PER L'ATTUAZIONE

INDICE

Titolo I	DISPOSIZIONI GENERALI	
capo I	Oggetto, obiettivi, elaborati del Piano delle Regole	
art. 1	Finalità delle norme	8
art. 2	Obiettivi del Piano delle Regole	8
art. 3	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa	8
art. 4	Elenco degli Elaborati del Piano delle Regole	9
capo II	Definizione indici e parametri urbanistici-edilizi	
art. 5	Parametri Urbanistici	10
art. 6	Parametri edilizi	11
capo III	Destinazioni D'uso	
art. 7	Definizione Destinazioni d'uso	15
art. 8	Regole generali per le destinazioni d'uso	16
art. 9	Disciplina Del Cambiamento Della Destinazione D'uso	17
art. 10	Mutamenti di destinazione d'Uso	18
art. 11	Mutamenti di destinazione d'Uso con opere	18
capo IV	Modalità e Strumenti di Attuazione	
art. 12	Modalità di attuazione - Piani Attuativi e interventi edilizi diretti	19
art. 13	Edilizia residenziale convenzionata	20
art. 14	Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	20
art. 15	Titolo edilizio convenzionato	21
art. 16	Attuazione dei diritti edificatori: diritti incentivativi e diritti compensativi	22
art. 17	Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori	23
capo V	Aree E Immobili Con Limitazioni, Vincoli o Tutele	
art. 18	Immobili assoggettati a tutela	24
art. 19	Vincoli Specifici e fasce di rispetto e tutela	24
capo VI	Oneri Di Urbanizzazione	
art. 20	Disposizioni	27
art. 21	Opere di urbanizzazione primaria	27
art. 22	Opere di urbanizzazione secondaria	27
capo VII	Disposizioni Transitorie	
art. 23	Situazioni esistenti in contrasto con le disposizioni di PGT	28
art. 24	Edificazioni in corso di esecuzione	28
art. 25	Piani attuativi non attivati	28
art. 26	Deroghe	29
TITOLO II	CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO	
Capo I	Classificazione E Disposizioni Generali Per Tutti Gli Ambiti	
art. 27	Classificazione degli ambiti	31
art. 28	Occupazioni del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci	31
art. 29	Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	31

TITOLO III	SISTEMA INSEDIATIVO	
capo I	Nuclei di Antica Formazione CS	
	Norme Generali	
art. 30	Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS	34
art. 31	Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse	34
art. 32	Modalità di intervento	34
art. 33	Azioni e Interventi	34
art. 34	Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione	34
art. 35	Unità Organiche di intervento	35
capo Ia	Criteri Per Gli Interventi	
	Criterio Della Conservazione Ordinaria	
art. 36	Manutenzione ordinaria – Mo	36
art. 37	Manutenzione straordinaria – Ms	36
art. 38	Manutenzione degli spazi aperti – Msa	37
	Criterio Della Conservazione	
art. 39	Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente – Re	37
art. 40	Restauro: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali – Rei	38
art. 41	Risanamento conservativo – Rc	39
art. 42	Restauro, ripristino e salvaguardia degli spazi aperti esistenti – Rea	40
	Criterio Dell'integrazione	
art. 43	Ristrutturazione edilizia con conservazione – Ric	41
art. 44	Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale) – Rit	42
art. 45	Ridefinizione, integrazione e riqualificazione degli spazi aperti esistenti – Ria	43
	Criterio Dell'innovazione	
art. 46	Demolizione senza ricostruzione – D	44
art. 47	Demolizione e ricostruzione – Dr	44
art. 48	Riqualificazione Urbanistica – Ru	45
art. 49	Nuova configurazione degli spazi aperti esistenti – Ncae	45
	Disposizioni Specifiche	
art. 50	Manufatti non coerenti con il contesto storico	46
art. 51	Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare	47
art. 52	Assi prospettici e con visuali	47
art. 53	Piani di Recupero attuati	47
capo II	Ambito Residenziale Consolidato - R	
art. 54	- Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato	48
art. 55	Tabella degli Edifici a destinazione specifica	50
art. 56	Edifici isolati di valore storico ambientale da salvaguardare	56
capo III	Ambito Produttivo Consolidato - P	
art. 57	Tessuto urbano consolidato produttivo	57
art. 58	Insedimenti produttivi soggetti ad interventi di riconversione	57
capo IV	Edifici Esistenti Esterni Al Centro Edificato	
art. 59	Edifici esistenti isolati	58

TITOLO IV	SISTEMA AMBIENTALE	
art. 60	Beni costitutivi del paesaggio - La carta del Paesaggio	60
art. 61	Le classi di sensibilità	60
Capo I	Ambito di valore paesaggistico – ambientale -ecologico	
art. 62	Definizione	61
art. 63	Norme generali	61
art. 64	Ambito di salvaguardia ambientale e corridoi ecologici	61
art. 65	Verde di valore ambientale	62
art. 66	Ambito boschivo	62
art. 67	Ambito di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale (Plis Canto Alto e Del Bedesco e Sentieri rurali storici)	63
art. 68	Ambito di Compensazione ambientale: aree per gli interventi	63
art. 69	Ambiti di mitigazione delle infrastrutture	64
art. 70	Verde privato	64
Capo II	Ambito di valore agronomico	
art. 71	Ambito agricolo	65
art. 72	Ambito agricolo - Interventi	66
art. 73	Ambito agricolo specializzato	68
TITOLO V	SISTEMA DEI SERVIZI	
art. 74	Ambiti destinati ai servizi - aree adibite a servizi ed impianti tecnologici	70
TITOLO VI	SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
art. 75	Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi - definizione	72
art. 76	- classificazione	72
art. 77	- Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico	72
art. 78	- Percorsi di interesse paesistico	72
TITOLO VII	NORME SPECIFICHE	
capo I	Disposizioni Sulle Attività Commerciali	
art. 79	Ambito di applicazione e definizioni	74
art. 80	Individuazione dei Perimetri del Tessuto urbano consolidato degli Ambiti di Trasformazione urbana e degli ambiti extraurbani	74
art. 81	Criteri per la localizzazione di tipologie commerciali di vendita	74
art. 82	Standard urbanistici	76
art. 83	Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio	76
art. 84	Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.	77
capo II	Disposizioni Per Gli Impianti Di Distribuzione Carburanti	
art. 85	Ambito di applicazione e definizioni	78
art. 86	Norme procedurali di natura urbanistica	78
art. 87	Mezzi pubblicitari	78
art. 88	Segnaletica	78
art. 89	Attività complementari	79
art. 90	Smaltimento e rimozione	79
capo III	Norme Di Interesse Igienico - Sanitario	
art. 91	Prevenzione rischio gas Radon	80
capo IV	Disposizioni per la sostenibilità ambientale degli interventi e per il risparmio energetico	
art. 92	Qualità ambientali del progetto	81
art. 93	Architettura bioclimatica ed incentivi	83
art. 94	Quantificazione dell'incentivo	83
art. 95	Requisiti di efficienza energetica degli interventi	83

art. 96	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	84
TITOLO VIII	CONDIZIONI PER LA SALVAGUADIA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	
capo I	Elaborati Grafici Della Componente Geologica, Idrogeologica E Sismica	
art. 97	Contenuti ed Elaborati	87
capo II	Norme Geologiche Di Piano	
art. 98	Carta di fattibilita' geologica per le azioni di piano	88
art. 99	Studio sismico	90
art. 100	Reticolo idrico minore	91

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

capo I Oggetto, obiettivi, struttura del Piano delle Regole

art.1 Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione completano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, di cui possiedono la identica efficacia.

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole di Ambivere, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.

In caso di contrasto tra prescrizioni contenute negli elaborati del Piano delle Regole e in quelli del Piano dei Servizi, riguardo le funzioni ammesse, ai parametri edilizi, urbanistici ed ecologici, alle modalità di intervento previste per i tessuti e gli elementi del Sistema dei Servizi e delle Attrezzature, prevalgono le indicazioni del Piano delle Regole per quanto riguarda i parametri edilizi, urbanistici ed ecologici e le modalità di intervento, mentre prevalgono le indicazioni del Piano dei Servizi relativamente alle funzioni ammesse (gruppi e tipologie di servizi) e alle relative prescrizioni di dettaglio.

art.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Il documento urbanistico costituito dagli elaborati elencati al successivo art. 4 costituisce il Piano delle Regole del Comune di Ambivere, redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.

Il Piano delle Regole rappresenta lo strumento finalizzato a definire le regole urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici e le modalità di intervento relative al territorio urbanizzato. Individua inoltre le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, hanno valore prescrittivo e conformativo della proprietà privata.

Le Norme del Piano delle Regole hanno validità temporale indeterminata. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito dalla legge.

art.3 Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole definisce nelle sue norme tutti gli aspetti di regolamentazione e tutti gli elementi di qualità e premialità del tessuto urbano consolidato.

Il Piano delle Regole, nel suo insieme, rappresenta uno strumento costituito da un testo normativo e da specifici elaborati cartografici relativi, in particolare, all'assetto urbanistico e alla individuazione di vincoli ricognitivi, nonché da alcuni allegati di dettaglio.

Negli elaborati cartografici, redatti in scale variabili (1:5.000 e 1:2.000), sono rappresentate tutte le componenti descritte nel precedente articolo, con i relativi riferimenti alle corrispondenti norme di carattere prescrittivo e agli elaborati cartografici relativi ai vincoli e alle tutele.

A tali elaborati si aggiunge lo studio del centro storico, che individua gli ambiti per i quali il Piano delle Regole rimanda a specifiche "schede azioni ed interventi" per la definizione delle prescrizioni previste.

Le norme (elaborati grafici e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole.

Le prescrizioni devono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

art.4

Elenco degli Elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti previsti dall'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

elaborati grafici

- PdR 1.1 Sistema Insediativo - città diffusa – Evoluzioni storiche del tessuto urbano (1:5.000)
- PdR 1.2 Sistema Insediativo - città diffusa – Tavola propedeutica dei Tessuti: Tipologia Edilizia (1:5.000)
- PdR 1.3 Sistema Insediativo - città diffusa - Tavola propedeutica dei Tessuti: Numero piani (1:5.000)
- PdR 1.4 Sistema Insediativo – Complessiva Ambiti (1:5.000)
- PdR 1.5 Sistema Insediativo - città diffusa - Ambiti insediati - Capoluogo (1:2.000)
- PdR 1.6 Sistema Insediativo - città diffusa - Ambiti insediati - Frazioni (1:2.000)
-

- PdR 2.1 Sistema Insediativo – Edifici esterni al centro edificato - Individuazione edifici (1:5.000)
-

- PdR 3.1 Sistema Insediativo Centro Storico – Capoluogo - Unità Organiche – Modalità d’Intervento - Elementi architettonici minori - Paramenti murari – allineamenti obbligatori (1:1000)

- PdR 3.2 Sistema Insediativo Centro Storico - Capoluoghi - Unità Organiche – Modalità d’Intervento - Elementi architettonici minori - Paramenti murari – allineamenti obbligatori (1:1000)
-

- PdR 4.1 Sistema Ambientale – Tutela Vegetazionale - Ambiti boscati art.3 LR 27/04, ambiti cespugliati) (1:10.000)

- PdR 4.2 Sistema Ambientale – Ambito Agricolo (1:10.000)

- PdR 4.3 Sistema Ambientale – Tutela rete irrigua (1:5.000)

- PdR 4.4 Sistema Ambientale – Ambito di compensazione ambientale – Aree per interventi (1:5.000)
-

- PdR 5 Carta del Paesaggio – Classi di sensibilità (1:10.000)

- PdR 6 Componente Commerciale di Piano (1:10.000)

- PdR 7 Carta dei Vincoli (1:5.000)

altri normativi/relazionali

- NA - Norme di Attuazione

- Regolamento per l’efficienza energetica degli edifici

- Disciplina dei nuclei storici – schede Unità organiche (UO)

capo II Definizione indici e parametri urbanistici-edilizi

art.5

Parametri Urbanistici

Comprendono la Superficie territoriale (St), la Superficie fondiaria (Sf), la Superficie coperta (Sc), la Superficie permeabile (Sp), Indice di Edificabilità (Ie), Indice di Permeabilità (Ip), il Rapporto di Copertura (RC).

Superficie Territoriale (St)

La Superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie complessiva di un'area; al lordo delle aree destinate alla viabilità (con relative pertinenze) e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (cioè alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria), come definito dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Superficie Fondiaria (Sf)

La Superficie fondiaria (Sf), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie di pertinenza urbanistica degli edifici, comprensiva delle fasce di rispetto individuate dal PGT, con esclusione delle aree destinate alla mobilità e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

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. 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.

Superficie Coperta (Sc)

La Superficie coperta (Sc), espressa in metri quadrati, rappresenta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine. Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati le pensiline, gli elementi decorativi e le sole terrazze aperte a sbalzo fino a mt. 1,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli sporti di gronda sono sempre esclusi. Gli aggetti superiori a mt. 1,50 rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Nel caso di adeguamento di edifici esistenti alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono escluse dal computo della Sc i nuovi vani ascensore.

Superficie Permeabile (Sp)

La Superficie permeabile (Sp), espressa in metri quadrati, rappresenta la 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.

Indice di Edificabilità (Ie)

Per Indice di edificabilità (IE) si intende il rapporto tra la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile e la Superficie fondiaria (Sf) del lotto di intervento; tale indice definisce le quantità massime di Slp che possono essere edificate per ogni metro quadrato di Sf.

Indice di Permeabilità (Ip)

Per Indice di permeabilità (Ip) si intende il rapporto massimo ammesso tra la Superficie permeabile (espressa in metri quadrati) e la Superficie fondiaria (anch'essa espressa in metri quadrati).

Rapporto di Copertura (Rc)

Esprime il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la Superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf); rappresenta la percentuale di Superficie coperta edificata e/o edificabile sulla Superficie fondiaria.

art.6

Parametri edilizi

I parametri edilizi sono rappresentati dalle grandezze che regolano l'utilizzo edilizio di un lotto. Per ogni previsione, prescrizione e/o norma specifica che non dovesse essere contenuta negli articoli seguenti si rimanda al Regolamento Edilizio vigente, stante la sua specifica funzione in materia.

So superficie occupata mq

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 e le piscine scoperte.

Sp superficie permeabile mq

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 mq

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati abitabili che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,50

A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. I maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti della L.R 20.04.1995 n. 26 e s.m.i., non vengono computati nella SLP.

In particolare la slp verrà così computata:

per gli edifici a carattere residenziale di nuova costruzione, direzionale e commerciale, sono comunque computati nella slp i sottotetti, con altezza interna media superiore a m. 1,50;

per gli edifici a carattere residenziale esistenti, direzionale e commerciale sono comunque computati nella slp i sottotetti anche non agibili, con altezza interna media superiore a m. 2,40;

dal computo delle slp sono in generale esclusi:

1) le logge aperte almeno su un lato ed i balconi, ancorché collegati verticalmente tra loro;

2) i porticati aperti e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati, aventi una profondità inferiore a mt. 2,50 e comunque inferiori al 15% della slp dell'Unità Immobiliare di riferimento (U.I.);

3) i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso collettivo e a tale scopo asserviti;

4) i volumi tecnici come da L.12/05

5) i sottotetti con altezza interna media inferiore a m. 1,50;

6) gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.

7) i vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala.

V volume mc

E' il prodotto della SLP complessiva per un'altezza virtuale di 3,00 m. Nel Centro Storico ed in casi specifici e particolari, il volume viene determinato considerando tutti i volumi fuori terra ricompresi nell'involuppo geometrico del fabbricato (scatola), considerando anche le parti di copertura a falda o padiglione.

H altezza ml

Nell'ipotesi in cui gli elaborati allegati al Piano rappresentino l'altezza massima in numero di piani si applicano le seguenti disposizioni.

L'altezza interpiano misura in ml. la distanza rispettiva tra le quote di calpestio dei piani di un edificio. L'altezza dell'interpiano è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio, pari a 3,50 m. L'altezza dell'interpiano tra piano terra, qualora questo ospiti attività commerciali, ed il primo piano di calpestio è di 4,50 m. L'altezza dell'interpiano tra piano terra ed intradosso trave di copertura, per le attività produttive, è di 9,00 m.

L'altezza di un edificio (H), viene individuata come descritto ai commi seguenti. Nell'ipotesi in cui gli elaborati allegati al Piano rappresentino l'altezza massima in metri:

È definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto. Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse. Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superano i m.1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè non superino i m.3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Il piano di calpestio del piano terra, qualora destinato alla residenza, può essere rialzato di 1,00 m. rispetto la quota del marciapiede o, in sua assenza, della strada. Nel caso di terreni situati tra più strade si calcola la quota media delle stesse. Il numero dei piani include l'eventuale piano sottotetto.

Nel caso di edifici produttivi e delle attrezzature agricole, l'altezza (H) misura la distanza tra la quota del caposaldo altimetrico e la quota del piano di imposta della copertura; non rientrano nel calcolo dell'altezza, salvo ove diversamente specificato o prescritto anche in relazione con la tutela dell'ambiente e paesaggio circostante, gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, nonché i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi.

Negli edifici assoggettati ai vari tipi di intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, ai fini dell'applicazione della normativa della L.R. 12/2005 e s.m.i., per altezza massima si intende quella esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo.

DS - Distanza dalle strade;

misurata in mt. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 1,50 m, e gli ingombri di portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interratae.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione 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.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

DC - Distanza dai confini;

è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 1,50 m, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interratae rispetto alla quota 0,00 o seminterrate che non superino mt. 0,50 all'estradosso del solaio rispetto alla quota 0,00.

Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Nell'ambito di piani attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiore a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente alla condizione che vengano comunque rispettate le distanze inderogabili tra fabbricati con pareti finestrate. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.

DF - Distanza fra gli edifici:

è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00. Laddove ammessi, gli edifici accessori devono osservare una distanza minima da altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di mt. 3,50.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire.

Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n°1444 , in presenza di piano attuativo.

E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate. La distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche.

Definizioni particolari

Impianti tecnici

Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.

Quota 0,00 di riferimento

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada/marciapiEDE, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto. Nel caso di edifici, per i quali risulti una differenza della quota 0,00 fra le due estremità superiore a 20 cm., il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

Utilizzazione degli indici

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. 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. In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, l' Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

capo III Destinazioni D'uso

art.7 Definizione di Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un edificio o un'area, mentre sono complementari, accessorie o compatibili quelle destinazioni che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: la residenza, le attività primarie, le attività secondarie, le attività terziarie, le attrezzature private e le attrezzature pubbliche. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema.

- Residenze. Residenze urbane permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

- Attività agricole. Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale.

- Attività industriali e artigianali. Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola. Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120 mq di Slp, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 10% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq., da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale. E' ammesso il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

- Attività terziarie. Attività commerciali: centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche. Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, campeggi, ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

- Attrezzature pubbliche. Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

- Impianti tecnologici. Impianti per l'energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici.

art.8

Regole generali per le destinazioni d'uso

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti, le destinazioni d'uso, ammesse e non ammesse. Per ciascun ambito è indicata la destinazione principale qualificante che in alcuni casi è determinata da percentuale minima obbligatoria.

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per i vari ambiti dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Nel garantire la frammistione funzionale entro un medesimo edificio dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità, sia tra le specifiche attività sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni.

Per la disciplina dell'uso di aree e fabbricati, il Piano Governo del Territorio individua - per ciascun ambito del Piano delle Regole - la destinazione principale e le destinazioni compatibili, sussiste variazione ogni qualvolta alla destinazione principale si sostituisca una delle destinazioni compatibili o viceversa ovvero ad una delle destinazioni compatibili altra se ne sostituisca.

Le presenti norme individuano, altresì, le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali e complementari dei singoli siti od immobili.

Sono destinazioni principali quelle residenziali, produttive ed agricole.

Sono destinazioni compatibili:

a)- Con la destinazione residenziale:

- ricettiva e di ristoro
- commerciale - direzionale - studi professionali
- artigianato di servizio (sarti, parrucchieri ecc.)
- autorimesse private e di uso pubblico - commerciale
- stazioni di servizio e distribuzione del carburante
- edifici connessi ai servizi di trasporto pubblico
- attrezzature per l'assistenza, laboratori di analisi, studi medici
- attrezzature per lo svago
- cinema e teatri
- sedi di vita associativa e culturali
- strutture pubblicitarie

Tutte le destinazioni compatibili con la destinazione residenziale dovranno rispettare i limiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene in merito alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, e dovranno comunque garantire di non arrecare danno o molestia ai residenti.

b)- con la destinazione produttiva:

- direzionale
- residenziale (per la sorveglianza)
- di ristoro – max 500 di slp
- autorimesse private e di uso pubblico
- stazioni di servizio e distribuzione del carburante con locali complementari come bar ed officine in fregio a strade pubbliche provinciali e comunali
- piattaforme ecologiche
- strutture pubblicitarie
- commercio

c)- con la destinazione agricola:

- tutte le destinazioni compatibili con la specifica legislazione regionale vigente
- stazioni di servizio e distribuzione carburante in fregio alle strade provinciali e comunali

- piattaforme ecologiche
- strutture pubblicitarie (solo cartellonista stradale)

Sono destinazioni non compatibili e quindi non ammesse:

- a)- Con la destinazione residenziale:
- tutte le destinazioni produttive pesanti e le attività artigiane non riconducibili al concetto di artigianato di Servizio e le destinazioni legate ad attività produttive che non dimostrano il possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene in relazione ai limiti di compatibilità con gli ambiti Residenziali
 - attività agricole e di allevamento
 - piattaforme ecologiche
 - depositi di materiale industriale o collegato ad attività produttive
- b)- con la destinazione produttiva:
- la residenza generica
 - la destinazione agricola
- c)- Con la destinazione agricola:
- Tutte le destinazioni non compatibili con la specifica legislazione regionale vigente

Si dispone altresì che compete in via esclusiva al Responsabile del Settore Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, valutare la riconducibilità ad una delle articolazioni sopra individuate quelle destinazioni che non dovessero essere espressamente contemplate dalle presenti Norme tecniche

I progetti di edifici con destinazione d'uso prevalentemente non corrispondenti a quelle della destinazione principale, di ogni zona urbanistica, dovranno essere integrati da un dettagliato studio planimetrico dove risultino documentate le necessarie opere d'urbanizzazione primaria e secondaria che il richiedente si impegna a realizzare contestualmente agli edifici.

Detti progetti di edifici, se previsti in zona residenziale o produttiva, dovranno essere adeguati alle prescrizioni ed indicazioni di zona nonché resi compatibili con le caratteristiche edilizie delle zone stesse.

I progetti di strutture in zona agricola o in fascia di rispetto stradale , dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- Essere localizzati in tangenza a strade pubbliche comunali o provinciali.
- Assolvere a tutte le prescrizioni di legge e norme del Regolamento Locale d'Igiene, atte ad evitare l'inquinamento del suolo e dell'aria.
- Presentare una planimetria estesa ad un'area tale da rappresentare le necessarie opere d'urbanizzazione
- Sottostare agli indici di zona prescritti per gli ambiti produttivi, con la seguente restrizione relativa all'altezza massima: $H_{max} = \text{mt. } 7,00$; per gli interventi inerenti edifici esistenti è necessario osservare le prescrizioni delle schede di inventario edifici esterni al centro edificato.

art.9

Disciplina Del Cambiamento Della Destinazione D'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dai titoli abilitativi, come definiti da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile se di epoca remota. Il cambiamento di destinazione d'uso è la modifica dell'utilizzo degli immobili (o di parti di essi) per lo svolgimento di usi appartenenti ad una tipologia differente da quella in atto. Esso è, di norma, soggetto a provvedimento o a comunicazione ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e può essere attuato accompagnato o meno da opere edilizie.

Il cambiamento di destinazione d'uso che comporti aumento di Carico urbanistico (Cu) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e di uso pubblico e privati stabiliti per la nuova destinazione dal precedente articolo. Tale reperimento può essere monetizzato negli Ambiti dei Nuclei storici e negli Ambiti del tessuto consolidato se la sua dimensione è inferiore a 3 posti auto (60 mq) e a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la dotazione prevista per il limitato sedime fondiario in disponibilità.

L'insediamento delle funzioni ricettive di *Bed & breakfast* e case-vacanza in edifici residenziali non determina il cambio della destinazione d'uso degli immobili, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. 15/2007.

art.10

Mutamenti di destinazione D'uso

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

art.11

Mutamenti di destinazione D'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) a cui sono sottoposte le relative opere.

Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

a) se all'interno dei Nuclei Storici, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di mq 250;

b) se in zone diverse dalla zona A, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo TITOLO VII, capo I delle presenti norme.

Capo IV Modalità E Strumenti Di Attuazione

art.12

Modalità di attuazione - Piani Attuativi e interventi edilizi diretti

Il Piano delle Regole si attua mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata e mediante interventi edilizi diretti anche convenzionati.

Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio ogniqualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati del Piano delle Regole, oppure dalle presenti norme. Qualora l'area o l'edificio interessati dall'intervento siano assoggettati a vincolo di carattere sovraordinato, la pianificazione attuativa o il titolo abilitativo edilizio sono subordinati all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni o pareri, in relazione al vincolo od alla servitù di cui trattasi.

In via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq. 1.000,00; nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 4.000,00.

Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo:

- gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione;
- gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato.

La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante. La suddivisione in lotti di complessi industriali esistenti può aver luogo mediante piano attuativo o provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:

- Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005
- Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- La Denuncia di Inizio Attività di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/2005

In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Denuncia di Inizio Attività, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC alla SCIA di cui all'art. 19 legge 241/90 come modificato dalla legge 122/2010, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.

Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.

I Permessi di Costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

L'intervento mediante titolo abilitativo diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici del Centro Storico e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.

Ove sia prescritto dalla presente disciplina o da quella del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti a seguito dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

Tali strumenti, in particolare, sono:

- I Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;

- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
- I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

art.13

Edilizia residenziale convenzionata

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di dar luogo a convenzioni specifiche.

Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative interne al tessuto storico, e quelle esterne al tessuto storico.

-Ambiti interni ai Nuclei di antica formazione: gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 1.000 mq di slp. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati.

- Ambiti esterni ai Nuclei di antica formazione: gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 3.500,00 mq di Slp residenziale. La convenzione deve fissare la tipologia edilizia, il dimensionamento degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare e/o alla locazione.

20

art.14

Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 1bis dell'art. 65 della l.r. 12/2005, come introdotto dalla l.r. 20/2005, dall'applicazione delle disposizioni della Legge Regionale n. 12 del 11/03/2005, capo I titolo IV della parte II, come modificato dalla l.r. 20 del 27/12/2005 è escluso per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o interventi di seguito elencati:

Ambito del tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione CS:

Edifici classificati con intervento di manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms), restauro (Re) e risanamento conservativo (Rc) - è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

Edifici classificati con intervento di ristrutturazione edilizia con conservazione (Ric) e ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale (Rit) - è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze

di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde solo nei casi nei quali l'altezza interna di imposta di gronda non sia inferiore a 1,50 e previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della l.r. 12/2005 come modificata dalla l.r. 20/2005. Per edifici adiacenti, la maggior altezza non deve comunque superare l'altezza dell'edificio contiguo più alto privilegiando l'allineamento di colmo e ove possibile di falda degli edifici adiacenti

Edifici ricadenti in Piani attuativi attivati, edifici soggetti a Piano di Recupero, fabbricati ricadenti in ambiti assoggettati a piani attuativi o Piani Integrati di Intervento (P.I.I.) comunque denominati: è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005

Ambito residenziale consolidato è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Edifici esistenti esterni al Centro Edificato:

Abitazioni e attrezzature rurali: è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

Edifici residenziali: è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della l.r. 12/2005 come modificata dalla l.r. 20/2005;

art.15

Titolo edilizio convenzionato

Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato" o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento. Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero. Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento,

costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, che sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T, o, nei casi di seguito specificati, dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

Qualora il titolo convenzionato differisca da schema tipo approvato, nonchè nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

art.16

Attuazione dei diritti edificatori: diritti incentivativi e diritti compensativi

Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei casi di:

- compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico

I diritti volumetrici compensativi di cui al precedente comma, ove non

direttamente realizzabili nei modi previsti dall'art. 5 del Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 9 delle presenti norme in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui all'art.27, del Documento di Piano, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 35.

L'utilizzazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti paragrafi, potrà essere effettuata a condizione che l'intervento che usufruisce dei diritti non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta prevista dalla disciplina di zona.

art.17

Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.

Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.

Le caratteristiche dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

capo V Aree E Immobili Con Limitazioni, Vincoli o Tutele

art.18 Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico -artistico - monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella “carta dei vincoli”.

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall’analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

art.19 Vincoli e fasce di rispetto e tutela

Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l’individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell’entità da salvaguardare.

All’atto della presentazione di istanze di Permesso di Costruire o di equivalenti titoli abilitativi, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.

Il Piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- Vincoli di salvaguardia e di rispetto
 - Fascia di rispetto stradale (D.p.r. 495/92 – D.p.r. 147/93)
 - Vincolo di rispetto cimiteriale (D.p.r. 803/75 – D.p.r. 285/90)
 - Vincolo di rispetto aree ferroviarie (d.p.r. 753/80)
 - Fascia di rispetto del reticolo idrografico minore
 - Fascia di rispetto elettrodotti (L.36/01)
 - Vincolo idrogeologico (R.D. 326/23)
- Vincoli di tutela ambientale
 - Vincolo ambientale (ex L.42/04 art. 157)
 - Aree boscate (art. 3 L.R. 27/04)
 - Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile
- Ambiti tutelati di interesse Regionale e Provinciale
 - Area di elevata naturalità (art. 17 P.T.P.R)
 - P.L.I.S. “Monte Canto e del Bedesco”
- Beni culturali (art. 10 D. Lgs. 42/04 ex L.1089/39)
 - Villa ex Bottoni decreto in data 12/04/91
 - Chiesa di San Zenone Vescovo
 - Chiesa vecchia di San Zenone Vescovo
 - Santuario della Madonna del Castello
 - Chiesa di San Pio X
- Altre discipline di carattere comunale
 - Nuclei insediativi storici
 - Strade e sentieri storici
 - Monumento ai caduti
 - Monumento agli alpini
 - Monumento ai caduti della guerra e ai Levi
 - Monumento A.v.i.s.
 - San Benedetto presso la Chiesa di San Pio X
 - La cappella dei morti della peste
 - La cappella sulla Briantea
 - La santella alla Cà di Ambivere
 - La santella della Via Crucis

Vincolo Di Rispetto Ferro-Tramviario

Le fasce di rispetto ferro-tramviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento. In tali zone sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi: opere stradali e ferroviarie (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc.) e relativi impianti.

Le fasce di rispetto ferro-tramviario sono quelle previste dal DPR 753 in data 11 luglio 1980 e sono riportate graficamente negli elaborati cartografici di PGT.

Vincolo Di Rispetto Stradale

Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento e sono individuate graficamente negli elaborati di PGT. Per l'ambito esterno al perimetro del centro abitato, le fasce di rispetto hanno valore prescrittivo.

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione, anche interrata, nonché l'ampliamento di quelle esistenti, essendo solo consentite le recinzioni,

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

Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- E' ammessa la realizzazione, in conformità alle norme del Codice della Strada, di impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi ammessi, gli autolavaggi, i servizi canalizzati ed i canali.
- Sono ammesse le nuove costruzioni, gli ampliamenti e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti devono rispettare le seguenti disposizioni previste dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, dal Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e dal DPR 16 dicembre 1992 n. 495.
- È ammesso il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme
- Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi, finalizzati alla ricostruzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico
- Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale non possono essere edificate, ma possono concorrere a determinare l'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto, ove le stesse siano graficamente individuate come edificabili nelle tavole del Piano delle Regole

Vincolo Relativo Agli Elettrodotti

Individua un ambito all'interno del quale - a difesa della salute pubblica con riguardo ai rischi da esposizione a campi elettrici e magnetici - si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia, ovvero dalla Legge Quadro Nazionale n°36 del 22/02/2001: "Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; dal D.P.C.M 08/07/2003: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100kHz e 300 GHz"; nonché dal D.P.C.M 08/07/2003: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenze di rete (50Hz) generati da elettrodotti", e a completamento del Decreto 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Le nuove costruzioni devono essere edificate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione di settore vigente. Le fasce di vincolo indicate negli elaborati cartografici del Piano delle Regole prescrivono le linee limite di arretramento per gli elettrodotti esistenti.

Vincolo Di Rispetto Cimiteriale

In questi ambiti - individuati graficamente negli elaborati cartografici del Piano delle Regole - come previsto dalla legislazione nazionale (RD 27.7.1934 n. 1265 e succ. mod e int.; L. 04.12.1956 n. 1428; L.17.10.1957 n. 983, DPR 10.09.1990 n.285), nonché dal vigente Piano Regolatore Cimiteriale, è vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti, che non siano funzionali alle attività cimiteriali.

Possono essere consentite, a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici e relativi accessori, chioschi per la vendita di fiori ed oggetti di culto.

Gli edifici esistenti, nel rispetto delle relative norme di zona che li interessano, possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di consentiti dalla vigente legislazione in materia. Non è ammesso l'aumento di Slp.

Tutela Dei Corsi D'acqua

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta.

In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli n. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004 sono soggetti all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 16 dello stesso D. Lgs.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per le aree ricadenti nelle diverse classi di sensibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi comprese quelli previsti dai Piani urbanistici attuativi ed in attuazione del Documento di Piano.

Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile
tutela assoluta – raggio di 10 mt.
tutela condizionata – raggio di 200 mt.
previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

Nelle aree di rispetto sono vietate le attività e destinazioni che sono inserite nell'elenco dell'art. 94 del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006.

capo VI Oneri Di Urbanizzazione

art.20 Disposizioni

Vengono di seguito definite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indicate le disposizioni normative ad esse relative.

art.21 Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area.

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclopedonali;
- parcheggi e spazi destinati alla sosta;
- rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multi-servizi e relative cabine di distribuzione;
- attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti urbani;
- verde pubblico attrezzato di prossimità.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti.

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria deve dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale.

art.22 Opere di urbanizzazione secondaria

Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di parti di esso.

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- asili nido e scuole per l'infanzia;
- scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- attrezzature amministrative;
- centri sociali;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- mercati di quartiere;
- chiese, edifici religiosi e luoghi per il culto;
- aree verdi di quartiere (giardini);
- impianti sportivi di quartiere;
- attrezzature culturali;
- attrezzature sanitarie e assistenziali;
- cimiteri;
- attrezzature connesse alle reti tecnologiche e similari;
- parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane (parchi);

capo VII Disposizioni Transitorie

art.23 Situazioni esistenti in contrasto con le disposizioni di PGT

Per gli immobili legittimamente costruiti in periodo precedente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e che siano in contrasto con le norme di ambito e le relative disposizioni 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 immobili interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione edilizia senza aumento di slp o volume. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

art.24 Edificazioni in corso di esecuzione

Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del presente piano si applicano le seguenti disposizioni transitorie.

Rimangono validi i titoli abilitativi edilizi rilasciati e divenuti efficaci in data antecedente all'adozione del Piano di Governo del Territorio, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione edilizia ed urbanistica vigente o dal titolo stesso, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.

Sono fatti salvi gli effetti delle concessioni di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, intervenute anch'esse prima della data di adozione del Piano di Governo del Territorio, e quindi anche la possibilità per i concessionari di realizzare gli interventi cui le concessioni stesse risultano preordinate.

Il Piano delle regole identifica con apposita tabella degli edifici a prescrizione specifica gli ambiti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione.

Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Per gli ambiti, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di permessi per costruire o DIA, definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei permessi stessi, come regolate dalle relative dichiarazioni e prescrizioni sottoscritte.

art.25 Piani attuativi non attivati

ATps - ATc	STRUMENTO	ATTUAZIONE	DENOMINAZIONE
ATc 1	P.L.	P.A.	Area "ex P.L. residenziale Pessina"
ATc 2	P.L.	P.A.	Area "ex P.L. residenziale via Mazzini"
ATc 3	P.L.	P.A.	Area residenziale nord – est di via Buonarroti
ATc 4	P.L.	P.A.	Area "ex P.L. residenziale di via Buonarroti"

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di Piani attuativi non attivati, ma oggetto di pianificazione dello strumento urbanistico precedente al presente, per i quali si rimanda al Documento di Piano per le rispettive schede prescrittive.

Le prescrizioni previste per le suddette aree troveranno evidenza nel Documento di Piano nell'articolo "aree di trasformazione confermate "ATc".

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del Documento di Piano. Alla scadenza dello stesso, qualora le previsioni non abbiano trovato attuazione si rimanda all'AC l'opportunità di confermare

ovvero modificare la natura delle stesse aree. Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "Aree di Trasformazione confermate".

art.26

Deroghe

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

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE E SUDDIVISIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

capo I Classificazione E Disposizioni Generali Per Tutti Gli Ambiti

art.27

Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

SISTEMA INSEDIATIVO

Ambito Del Tessuto Urbano Consolidato

ambito del tessuto urbano residenziale (R)

Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione

- tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS

Ambito residenziale consolidato

- tessuto urbano consolidato residenziale
- edifici isolati di valore storico ambientale da salvaguardare

ambito del tessuto urbano produttivo (P)

Ambito produttivo consolidato

- tessuto urbano consolidato produttivo
- ambiti produttivi soggetti ad interventi di riconversione

edifici esistenti esterni al centro edificato

SISTEMA AMBIENTALE

Beni costitutivi del paesaggio - La carta del Paesaggio

Le classi di sensibilità

ambito di valore paesaggistico – ambientale - ecologico

- Ambito di salvaguardia ambientale e corridoi ecologici
- Ambiti di valore ambientale
- Ambito boschivo
- Ambito di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale (Pliis Canto Alto e Del Bedesco e Sentieri rurali storici)
- Ambito di Compensazione ambientale: aree per gli interventi
- Ambiti di mitigazione delle infrastrutture
- Verde privato

31

ambito di valore agronomico

- Ambiti agricoli
- Ambito agricolo - Interventi
- Ambito agricolo specializzato

SISTEMA DEI SERVIZI

- Aree adibite a servizi ed impianti tecnologici

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi
- definizione
- classificazione
- percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico
- percorsi di interesse paesistico

art.28

Occupazione del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci

Deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi. Per le aree relative alla gestione dei rifiuti speciali prodotti dalle attività di costruzione, demolizioni e scavi si fa riferimento alla legislazione vigente.

art.29

Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

La documentazione progettuale da predisporre per la D.I.A. o per il permesso di costruire di interventi che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva deve essere integrata da una

relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, esplicativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo).

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree industriali/produktive dismesse, infatti, la fase di screening ambientale rappresenta uno degli strumenti di base per fornire un quadro ambientale generale dell'area e per verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori.

L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.

La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'all. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i.

(col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto.

Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nell'ambito di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione.

Utili linee-guida per la pianificazione e l'attuazione di tale indagine ambientale preliminare sono rappresentate dal Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dall'ex D.M. 471/99 (es. criteri tecnici di cui all'allegato 2). I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".

Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.

Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.L.vo 152/2006.

Ogni eventuale proposta d'indagine preliminare sui terreni da riqualificare e convertire urbanisticamente dovrà essere presentata agli Enti competenti (Comune, Provincia, Arpa) e dovrà contenere una descrizione delle attività svolte sull'area di interesse e l'individuazione su idonea planimetria dei punti di indagine e/o campionamento la cui ubicazione dovrà essere in corrispondenza dei pregressi centri di pericolo.

Le indagini dovranno possibilmente prevedere verifiche di contraddittorio con gli Enti di controllo tra cui l'ARPA – U.O. Attività Produttive e Controlli.

TITOLO III

SISTEMA INSEDIATIVO

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

capo I Nuclei Di Antica Formazione

art.30 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS)

Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi.

art.31 Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

Nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione Centro Storico (CS) si dispiega la seguente regola per gli usi

Destinazione d'uso

Residenza		>50%
Attività terziarie	Ricettivo Artigianato di servizio Uffici direzionali	PA oltre 300 mq
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	

art.32 Modalità di intervento

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato" o atto d'obbligo. Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute nei seguenti casi:

- cambio di destinazione d'uso da S.N.R. a S.U.
- aumento di S.U.
- aumento di Unità Immobiliari

independentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso , anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato", atto d'obbligo o di "piano attuativo" ove richiesto.

art.33 Azioni e Interventi

1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano.
2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano.
3. Le "Schede azioni ed interventi" hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l'impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle "Schede azioni ed interventi".

art.34 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione

La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integrazione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, che per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro correlazione disciplinare.

Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata "Unità Organiche" e dalle "Schede azioni ed interventi".

art.35

Unità Organiche di intervento

L'intero ambito del centro Storico è ripartito in "Unità Organiche di intervento" (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfo-tipologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano.

Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d'intervento attribuite; le destinazioni d'uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili.

Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato "Schede azioni ed interventi".

capo la Criteri Per Gli Interventi

Criterio della Conservazione Ordinaria

art.36

Manutenzione ordinaria - Mo

Con riferimento all'art. 27 comma a) della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

- finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo, ripristino delle finiture degli edifici e ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.
- oggetto: finiture, impianti tecnologici.
- applicazione: gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici.
- usi: le destinazioni d'uso indicate nella scheda di rilevamento possono essere mantenute, i cambi di destinazione d'uso eventualmente connessi agli interventi di cui al presente articolo non possono essere riferiti alle destinazioni vietate dalla disciplina generale e specifica degli usi prevista dalle NTA di Piano e soggiacciono alle specifiche procedure da essa previste.
- opere: opere di consolidamento, rinnovo, ripristino e sostituzione delle finiture interne;
opere di consolidamento, rinnovo e ripristino delle finiture esterne nel rispetto delle caratteristiche esistenti, estesi, in via preferenziale, all'intera facciata;
- prescrizioni: in termini di indirizzi progettuali, gli interventi di manutenzione ordinaria potranno fare riferimento alle "Schede azioni ed interventi".

art.37

Manutenzione straordinaria - Ms

Con riferimento all'art. 27 comma b) della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

- finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo o ripristino di parti anche strutturali degli edifici, con interventi singoli e non sistematici, o a realizzare od integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienico sanitari.
gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare aumenti di s.l.p. e di volume o modifiche delle destinazioni d'uso.
- oggetto: parti specifiche degli edifici, impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari.
- usi: le destinazioni d'uso indicate nella scheda di rilevamento possono essere mantenute, i cambi di destinazione d'uso eventualmente connessi agli interventi di cui al presente articolo non possono essere riferiti alle destinazioni vietate dalla disciplina generale e specifica degli usi prevista dalle NTA di Piano e soggiacciono alle specifiche procedure da essa previste.
- opere: modifica e spostamento dei tavolati verticali interni senza funzione portante;
consolidamento e rinnovo delle fondazioni, dei muri perimetrali, di parti strutturali, delle coperture e dei solai, con l'eventuale assunzione di provvedimenti atti alla riqualificazione igienico-sanitaria e al miglioramento dell'efficienza prestazionale termica e acustica dell'edificio;
ripristino di intonaci esterni e serramenti, tali opere devono intervenire in modo unitario sull'intera facciata.
- prescrizioni: gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti alle prescrizioni delle "Schede azioni ed interventi".

art.38

Manutenzione degli spazi aperti - Msa

Con riferimento all'art. 27 della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi ad assicurare l'efficienza, il decoro, la pulizia e corrette condizioni vegetative per gli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati.

usi: si applica a tutti gli usi previsti dal presente Piano, eventualmente integrati da specifiche previsioni del Piano dei Servizi;

parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:

opere: ripristino, sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, smaltimento acque meteoriche, fognario, elettrico, gas) con ripristino della superficie esistente;
ripristino e tinteggiatura di manufatti di arredo urbano;
pulitura e taglio dei tappeti erbosi e potatura periodica;
rinnovo o sostituzione della segnaletica stradale.

aree agricole:

opere: pulizia e mantenimento in efficienza del sistema idrico di irrigazione e di scolo delle acque superficiali;
pulitura e taglio dei tappeti erbosi e potatura periodica;
pulizia e mantenimento in efficienza delle strade interpoderali.

aree di pregio

ecosistemico:

opere: pulizia degli alvei con tecniche compatibili con la salvaguardia ecosistemica di questi spazi.

Criterio della Conservazione

art.39

Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente - Re

Con riferimento all'art. 27 comma c) della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

finalità: interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo valutato mediante uno studio di insieme, preliminare al progetto, il quale sarà attuabile anche per parti ad esso coerenti.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";
sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi".

opere: conservazione e recupero degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive;
oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel

37

rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio;
il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio;
non sono modificabili gli impianti distributivi orizzontali e verticali qualora siano riconoscibili come elementi denotativi di una chiara ed organica connotazione organizzativa delle componenti costitutive dell'impianto tipologico;
l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture;
è obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni alle quali l'indagine preliminare non riconosca valori di effettiva connessione architettonica con l'organismo originario e/o di riconoscibile "addizione decorative";
qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. di individuare la scelta più idonea.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle "Schede azioni ed interventi"; queste individuano gli obiettivi specifici e l'approccio scientifico, culturale e metodologico cui dovranno attenersi i progetti di restauro.

art.40

Restauro Integrativo: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali - Rei

Con riferimento all'art. 27 comma c) della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

finalità: interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio che ne consentano anche integrazioni materiche e funzionali;
la conservazione deve sempre intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo valutato mediante uno studio di insieme, preliminare al progetto, il quale sarà attuabile anche per parti ad esso coerenti.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";

- sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella “Scheda azioni ed interventi”.
- opere: conservazione e recupero degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive;
oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo e l'integrazione materica, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio;
il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio;
non sono modificabili gli impianti distributivi orizzontali e verticali qualora siano riconoscibili come elementi denotativi di una chiara ed organica connotazione organizzativa delle componenti costitutive dell'impianto tipologico;
l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture;
è obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni alle quali l'indagine preliminare non riconosca valori di effettiva connessione architettonica con l'organismo originario e/o di riconoscibile “addizione decorative”.
qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. di individuare la scelta più idonea.
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle “Schede azioni ed interventi”; queste individuano gli obiettivi specifici e l'approccio scientifico, culturale e metodologico cui dovranno attenersi i progetti di restauro.

art.41

Risanamento conservativo - Rc

Con riferimento all'art. 27 comma c) della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di “restauro e/o risanamento conservativo”.

- finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
la conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.
- oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

- usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";
sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi";
- opere: conservazione, rinnovo od eventuale ripristino dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia edilizia, del modello strutturale, degli elementi formali caratterizzanti;
l'eventuale ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme;
l'adeguamento degli impianti distributivi orizzontali e verticali, finalizzato esclusivamente ad assicurare la funzionalità dell'edificio e al suo risanamento igienico tecnologico, e l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e formali e del modello strutturale, senza modifiche di volume o di superficie coperta o modifiche dei profili e delle aperture di facciata o delle coperture;
qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. di individuare la scelta più idonea. L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti stabili o precari autonomi non compatibili con il risanamento dell'edificio.
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

art.42

Restauro, ripristino e salvaguardia degli spazi aperti esistenti - Rea

Con riferimento all'art. 27 della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

finalità: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:

opere: conservazione e ripristino degli impianti vegetazionali con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e con il ruolo funzionale e simbolico;
conduzione del verde con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e con il ruolo funzionale e simbolico;
conservazione e ripristino dei manufatti, degli elementi decorativi ed architettonici, delle attrezzature di arredo, delle pavimentazioni,

ripristino o installazione di impianti tecnologici con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e il ruolo funzionale e simbolico di tali aree;

l'eliminazione di manufatti o elementi non compatibili con gli obiettivi di conservazione, individuati nelle tavole di Piano così come di porzioni di impianti vegetali non compatibili o frutto di superfetazioni è obbligatoria;

non è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili, fatta salva la dimostrazione che la situazione vigente sia il frutto di rimaneggiamenti incongrui degli spazi o diversa prescrizione progettuale di Piano;

non è ammessa la realizzazione di partizioni o la suddivisione di questi spazi.

aree agricole-giardini coltivati:

opere: sono ammesse opere conseguenti alla conduzione dei fondi secondo tecniche tradizionali;
è vietato il disboscamento delle ripe o la modifica dei percorsi dei canali di irrigazione.

aree di pregio ecosistemico:

opere: sono ammesse esclusivamente opere rivolte alla tutela di questi spazi, al consolidamento degli argini e delle scarpate con tecniche naturalistiche, al miglioramento della ricchezza degli habitat naturalistici e degli ecosistemi riconosciuti.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

Criterio Dell'integrazione

art.43

Ristrutturazione edilizia con conservazione - Ric

Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 comma d) della della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".

finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano.

Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione sono precisate nelle "Schede azioni ed interventi" e possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando il Piano ne abbia ravvisato l'importanza storico-documentali, o della tipologia edilizia, qualora il Piano abbia ritenuto inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.

Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici propri dell'organismo edilizio, specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";

sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi".

- opere: il ripristino e sostituzione dei componenti architettonici nel rispetto degli elementi individuati nella "Scheda azioni ed interventi";
il ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme;
la trasformazione del modello statico dell'edificio con la sostituzione degli elementi strutturali nel rispetto di eventuali specifiche prescrizioni della "Scheda azioni ed interventi", con possibili interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, scale, murature;
il restauro o il recupero del tipo o di parti individuate secondo le prescrizioni della scheda dell'operazione, le opere previste di restauro e di risanamento sono sottoposte alle prescrizioni specifiche previste agli articoli degli specifici interventi;
la trasformazione degli impianti distributivi orizzontali e verticali ivi compreso la modificazione numerica delle U.I., e la conseguente modifica dei prospetti e dei "vuoti" e "pieni" (solo al fine del raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti) e previo parere della Commissione del Paesaggio, qualora non venga espressamente vietato dalla "Scheda azioni ed interventi";
l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici al fine di adeguare l'edificio alle normative del Regolamento Edilizio e di Igiene nonché agli standard abitativi correnti, senza incremento di volume.
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi";
in relazione alle caratteristiche delle parti individuate o alla conservazione del tipo edilizio, le "Schede azioni ed interventi" potranno precisare le voci o insiemi di voci utilizzabili nell'intervento.

art.44

Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale) - Rit

Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 comma d) della della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".

- finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti. Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio anche di più recente formazione inseriti nel tessuto storico.
- oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.
- usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla "Scheda azioni ed interventi", fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.
- opere: la trasformazione dei componenti architettonici secondo quanto previsto dai documenti di Piano al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali;
ove indicato è ammessa la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, così come la

trasformazione parziale o complessiva del modello strutturale e degli elementi formali, fino, nei casi individuati, alla totale o parziale demolizione e ricostruzione nel rispetto degli allineamenti e profili prescritti dalle tavole di Unità Organiche – sempre nel rispetto della volumetria esistente;

è promosso, il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione (D) eventualmente previste dal Piano e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo quanto indicato dagli allineamenti e dai profili previsti nei documenti di Piano;

la realizzazione di parcheggi interrati è ammessa alle condizioni di raggiungere esclusivamente quanto richiesto dalla L.122/89 e succ. modificazioni.

Sono possibili le modificazioni numeriche delle Unità Immobiliari.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi";
gli allineamenti da rispettare in pianta sono individuati nelle Tavole di Unità Organiche.

art.45

Ridefinizione, integrazione e riqualificazione degli spazi aperti esistenti - Ria

Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 della della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".

finalità: interventi rivolti alla riqualificazione e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione

usi: sono ammessi gli usi prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

opere: parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:
ripristino e sostituzione degli impianti vegetazionali anche con soluzioni paesaggistiche, tecniche e attrezzature che possono comportare modifiche ai caratteri formali, materiali e un ruolo funzionale e simbolico completamente diverso dal precedente;
ripristino e sostituzione dei manufatti, degli elementi decorativi ed architettonici, delle attrezzature di arredo, delle pavimentazioni;
ripristino o installazione di impianti tecnologici;
eliminazione di manufatti o elementi non compatibili con gli obiettivi di integrazione, individuati nelle tavole di Piano così come di porzioni di impianti vegetali non compatibili;
è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili.

aree agricole: è prescritto l'utilizzo ai fini agricoli, anche con modifiche delle tipologie colturali.

aree di pregio ecosistemico:

sono ammesse opere rivolte alla ripristino ed all'efficienza di questi spazi, al consolidamento degli argini e delle scarpate con tecniche naturalistiche, al miglioramento della ricchezza degli habitat naturalistici e degli ecosistemi riconosciuti.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole denominate "Dispositivo regolamentare di attuazione" e nelle "Schede azioni ed interventi".

Criterio dell'Innovazione

art.46

Demolizione senza ricostruzione - D

- finalità: interventi rivolti alla eliminazione di edifici, e manufatti in genere, irrecuperabili per il livello di degrado, per incompatibilità con l'ambiente urbano, per mancanza di significatività dal punto di vista della testimonianza di tecniche e materiali costruttivi, per i quali la situazione del contesto e il valore preminente del recupero degli spazi aperti e di relazione non consente operazioni di ricostruzione.
- oggetto: edifici, frammenti o ruderi, tettoie o manufatti in genere, privi di valore storico-documentario.
- usi: in linea generale gli edifici soggetta demolizione sono privi di condizioni igienico sanitarie, di pubblico decoro o di sicurezza, tali da consentire usi specifici degli stessi.
- opere: demolizione dei manufatti;
- ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole di Piano o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti;
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole denominate "Dispositivo regolamentare di attuazione";
- gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono assoggettati alle norme sugli spazi aperti e di relazione.

art.47

Demolizione e ricostruzione - Dr

Ai fini dell'applicazione della LR n°12/05 e dell'art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all'art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

- finalità: interventi rivolti alla demolizione di edifici e manufatti in genere, e la ricostruzione all'interno della stessa operazione, in coerenza con quanto indicato nella tavola di Unità Organiche, di un edificio anche di volumetria diversa, con il fine di innovare porzioni del tessuto urbano con la sostituzione di manufatti edilizi che, benché ancora dotati di funzionalità, non risultano economicamente, ambientalmente e architettonicamente recuperabili.
- oggetto: edifici, o manufatti in genere, privi di valore storico-documentario, e nuovi organismi edilizi situati all'interno della stessa Unità Organica di intervento.
- usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nelle "Schede azioni ed interventi", fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.
- opere: demolizione dei manufatti;
- ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi" o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti
- nuova costruzione secondo le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate nelle "Schede azioni e interventi".
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e la s.l.p., gli allineamenti, sagoma, tipologia, caratteri morfologici e

materiali, usi non ammessi, nonché le prescrizioni riguardanti i parcheggi interrati, sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi". Gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono ugualmente definiti nella stessa scheda.

art.48

Riqualificazione Urbanistica - Ru

Ai fini dell'applicazione della LR n°12/05 e dell'art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all'art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

- finalità: interventi rivolti alla innovazione di parti del tessuto urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, della rete viaria, del rapporto tra spazio pubblico e privato, nelle particolari situazioni in cui il coordinamento delle relazioni fra i diversi interventi risulta prevalente rispetto al controllo del singolo edificio e si richiede una innovazione del tessuto urbanistico e non solo dei singoli edifici.
- oggetto: lotti, edifici, aree pubbliche e private, sedimi stradali, spazi aperti e edificati, tramite un organico e sistematico insieme di interventi che possono comportare la conservazione, l'integrazione e l'innovazione delle diverse parti. La "Scheda azioni ed interventi" individua i gradi di intervento cui vanno sottoposte le singole parti.
- usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla "Scheda azioni ed interventi" fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.
- opere: sono ammesse le opere previste alle presenti norme con riferimento ai gradi di intervento individuati dalla scheda progettuale. Le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate nella Tavola di Unità Organica e nelle "Schede azioni ed interventi" prevalgono sulle norme generali relative ai tipi di intervento.
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e s.l.p., e gli allineamenti, sagoma, tipologia, caratteri morfologici e materiali, usi non ammessi, sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi". Gli interventi di ripristino e di innovazione delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono ugualmente definiti nella stessa scheda.

45

art.49

Nuova configurazione degli spazi aperti esistenti - Ncae

Ai fini dell'applicazione della LR n°12/05 e dell'art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all'art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

- finalità: interventi rivolti al nuovo impianto di spazi aperti di relazione, pubblici o privati, in aree libere di risulta o agricole, per i quali vengono definiti i caratteri formali, tipologici, il ruolo funzionale e simbolico, gli impianti vegetazionali e i materiali costitutivi.
- usi: sono ammessi gli usi prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi" o, in mancanza

degli stessi, gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico
parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:

opere : realizzazione di impianti vegetazionali con soluzioni paesaggistiche, tecniche e materiali definiti dalle tavole e dalle schede progettuali di Piano;
realizzazione di manufatti, elementi decorativi ed architettonici, di attrezzature di arredo, di pavimentazioni;
installazione di impianti tecnologici in relazione ai ruoli funzionali e simbolici previsti;
è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili.

aree di pregio ecosistemico:

opere: sono ammesse opere rivolte alla nuova realizzazione di questi spazi previa approvazione di una specifica relazione, redatta dagli specialisti, che individui gli obiettivi, i criteri, le tecniche di realizzazione di tali aree.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole del Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

Disposizioni specifiche

art.50

Manufatti non coerenti con il contesto storico

Pur valorizzando la sedimentazione stilistica ed i relativi materiali connotativi delle passate diverse epoche storiche le tavole di Piano individuano i manufatti incoerenti con il contesto storico ed ambientale. La finalità della norma è quella di perseguire la rimozione degli elementi incoerenti in modo da ristabilire le qualità formali e testimoniali dei luoghi.

I manufatti non coerenti vengono altresì distinti in:

- *stabili*, la cui struttura e configurazione rende esplicito il loro carattere permanente;
- *precarì* la cui struttura e configurazione rende esplicito il loro carattere provvisorio (ad es. baracche, tettoie ecc)

I manufatti stabili e precari si suddividono a loro volta nelle seguenti tre tipologie funzionali:

strutture accessorie

box

tettoie

Per tali manufatti è previsto, di norma, il tipo di intervento di demolizione senza ricostruzione.

Fanno eccezione i manufatti stabili in possesso di regolare titolo abilitativo (autorizzazione, concessione edilizia, permesso a costruire, sanatoria o condono edilizia, etc.) per i quali è prevista la possibilità di mantenimento del fabbricato attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed integrazione ambientale. In questi casi gli interventi edilizi dovranno prevedere soluzioni formali ed uso di materiali atti a migliorare la qualità materico-architettonica preesistente, nel rispetto delle eventuali indicazioni contenute nell'Unità Organica, al fine di raggiungere un livello compositivo armonico con il contesto.

Inoltre, nei soli casi di interventi estesi ad un'intera Unità Organica, la demolizione di manufatti stabili e precari, purchè in possesso di regolare titolo abilitativo, potrà essere accompagnata da un recupero della volumetria demolita, laddove i tipi di intervento sugli altri edifici consentano ristrutturazioni od integrazioni edilizie coerenti con il contesto.

art.51 **Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare**

E' prescritta la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico-documentali ed ambientali aventi caratteristiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica o con carattere di unicità.

Elementi rientranti in questa categoria sono, fra gli altri:

- Paramenti murari storici,
- Fronti architettonici da mantenere,
- Fregi ed elementi decorativi/ornamentali di rilievo
- fontane, esedre, muri di confine, lapidi,
- edicole sacre, pozzi, pavimentazioni lapidee,
- pareti e volte affrescate, cassettoni lignei o finiture pittoriche,

siano essi di proprietà pubblica che privata; l'elenco riportato è indicativo e non esaustivo. Rientrano peraltro in questa categoria anche alberi o elementi della vegetazione storici o rari.

Gli elementi di interesse sono in primo luogo individuati nelle tavole di Piano ma possono essere evidenziati dall'Amministrazione in sede di istruttoria progettuale, implementando la base conoscitiva della Piattaforma informatica del Piano stesso.

art.52 **Assi prospettici, coni visuali e fronti edilizi**

Le tavole di Piano individuano coni visuali, assi prospettici e fronti edilizi da salvaguardare e valorizzare nelle parti esistenti e da costituire negli interventi di integrazione e di innovazione sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da coni visuali ed assi prospettici è obbligatorio il rispetto degli allineamenti sia per i fabbricati che per le piantumazioni ed in generale per ogni manufatto costituente ingombro visuale.

Si richiede particolare attenzione alle modifiche dei rapporti "vuoti " e "pieni" che possono essere attivati solo attraverso studi dettagliati e particolareggiati da sottoporre alla Commissione del Paesaggio e all'eventuale consulente storico.

art.53 **Piani di Recupero attuati**

Sono complessi edificati esito dell'attuazione di Piani di Recupero approvati, localizzati con apposito perimetro e segno grafico nelle Tavole di Piano delle Regole e per i quali si prevede il mantenimento dello stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono fatti salvi gli obblighi derivanti dalle Convenzioni Urbanistiche stipulate, laddove prevedano specifici impegni a favore dell'Amministrazione Comunale.

capo II

Ambito Residenziale Consolidato

Tessuto urbano consolidato residenziale

art.54

Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato

Il PGT individua gli Ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

A questo fine, il PGT detta norme generali e specifiche per le diverse tipologie insediative ereditate dal PRG, riconosciute e sotto individuate:

- I Edificio Isolato
- II Edificio in linea a schiera
- III Edificio in linea a palazzina
- IV Edificio in linea a cortina
- V Edificio a palazzina con piastra comm/terziario
- VI Edificio a corte storica
- VII Edificio produttivo
- VIII Edificio commerciale
- IX Edificio alberghiero
- X Edificio rurale
- * Edificio a destinazione specifica (con tale simbologia si individuano quegli edifici che si differenziano rispetto alla tipologia prevalente di un ambito omogeneo. Ogni edificio a destinazione specifica è descritto in apposita tabella riepilogativa di cui al seguente art.)

Densità

Oltre alla definizione tipologica ogni Ambito edificato viene connotato dall'indicazione della Densità edilizia articolata attraverso Tre gamme di valori che vanno dalla Densità Esistente sino alla Densità Bassa.

- DE** Densità Esistente indice fondiario Uf come l'esistente (rapporto di copertura Rc max 40%)
- DD** Densità Definita indice fondiario e rapporto di copertura come norme attuative di Piano di Lottizzazione di riferimento
- DB** Densità Bassa indice fondiario Uf 0,35 mq/mq di slp compreso (rapporto di copertura Rc max 40%)

48

Definizione degli ambiti a tipologia prevalente e relativa densità:

La tavola del PdR individua il tessuto edilizio esistente/consolidato che è suddiviso in Ambiti definiti secondo criteri di omogeneità morfo-tipologica.

Ogni ambito infatti corrisponde a una tipologia prevalente delle 10 catalogate.

Per ogni ambito si dispone una disciplina sulle "Forme Fisiche" (ad es. parametri edilizi ed urbanistici quantitativi: Densità, altezze, tipologie e modi di insediabilità, giaciture superficie edificabili allineamenti etc)

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori all'edificio principale solo se contigui ed aderenti al fabbricato principale medesimo, nel rispetto degli indici di Ambito (Slp) e delle distanze minime dai confine e dagli altri edifici limitrofi.

Modalità intervento per edifici a destinazione specifica

In un medesimo ambito a tipologia prevalente data, possono essere contraddistinti con apposito simbolo grafico edifici e/o spazi aperti che per tipologia, per destinazione, densità o altra caratteristica peculiare, si differenziano dal contesto e per i quali verrà definita apposita regola di intervento.

Disciplina attuazione interventi ampliamento/lotti liberi

ogni ambito è contraddistinto da una Densità indicata tra tre possibili range **(DE DD DB)**

I parametri edificatori si applicano in caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione in ampliamento, e di semplice ampliamento. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia viene di norma confermata la Slp o il Volume esistente anche se superiore al parametro minimo.

criteri e qualità interventi (Abachi)

le tavole del PdR riportano in taluni casi allineamenti obbligatori, superfici edificabili di inviluppo e giaciture, prescrizioni di soprizzo obbligatorio, al fine di garantire un miglioramento della qualità morfologica del tessuto edilizio o del tipo architettonico originario

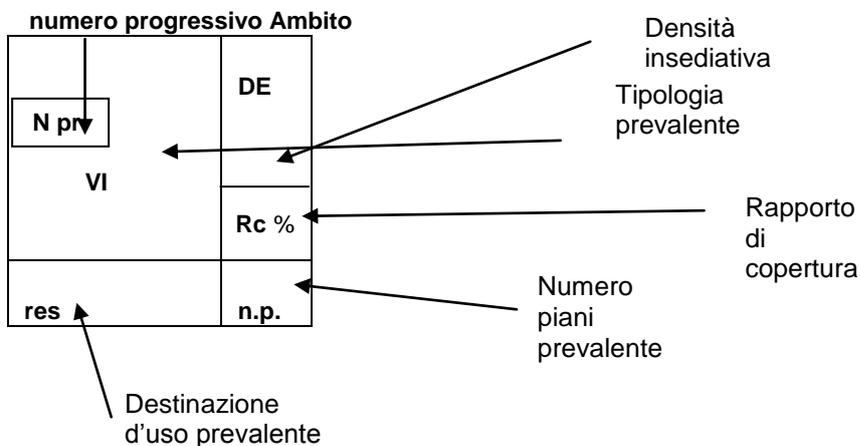
tema altezze e distanze

altezza espressa in numeri di piano
la distanza minima dal confine di mt.5 e le distanze tra fabbricati di mt.10 (art. 6 PdR) salvo diverse indicazioni definite nell'Ambito di riferimento

edifici di valore e pregio architettonico nella città diffusa

si prevede di inventariarli e schedarli mettendo in evidenza i pregi da valorizzare attraverso eventuali interventi edilizi

L'etichetta della
"Tavola Usi del suolo e modalità di intervento "



art.55

Tabella degli Edifici a destinazione specifica

Sono di seguito riportati tutti gli edifici a destinazione specifica individuati per ogni ambito del tessuto edilizio consolidato. Per ogni Edificio la tabella riporta i riferimenti all'Ambito in cui si colloca e le prescrizioni specifiche.

*** per differenza di piano (n. piani)**

edificio non omogeneo in termini di numero di piani fuori terra

- 1 - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. a) b) c) d): mantenimento altezza non omogenea
- 2 - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. e): prescrizione di adeguamento al n. di piano dell'Ambito di riferimento
- 3 - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. e): possibilità di mantenimento del n. di piano esistente

*** per differenza di tipologia edilizia (Tip)**

edificio non omogeneo in termini di numero di tipologia edilizia

- 1 - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. a) b) c) d): mantenimento della tipologia incongrua esistente
- 2 - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. e): prescrizione di adeguamento alla tipologia dell'Ambito di riferimento
- 3 - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. e): possibilità di mantenimento della tipologia incongrua esistente

*** Tipologie produttive in Ambiti residenziali (Var prod/res)**

edificio non omogeneo in termini di destinazione d'uso

- 1 - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. a) b): mantenimento della destinazione d'uso incongrua esistente
- 2 - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. d) e) f): prescrizione di adeguamento alla destinazione d'uso dell'Ambito di riferimento in termini di trasformazione da slp produttivi esistenti a slp residenziali - a prescindere dalle Densità (**D**) di Ambito

Le modalità attuative si esplicano attraverso il Permesso di Costruire convenzionato

*** Lotto libero o vuoto urbano (Lotto libero)**

Per lotto libero o vuoto urbano ineditato si intende l'elemento edificabile con singola particella catastale privo di edifici esistenti.

Per tali interventi si applicano i seguenti indici:

- | | | | | |
|------------------|----------|--|-----|--------------|
| Densità Edilizia | 1 | in Ambito con densità DE | 0,4 | mq/mq di slp |
| | 2 | in tutti gli altri Ambiti il lotto assumerà la Densità (D) dell'Ambito di riferimento | | |

Per tutti i casi sopra citati il rapporti di copertura ed il numero di piano dovranno essere coerenti con quelli dell'Ambito di riferimento.

*** Nuovo Intervento convenzionato (NI convenzionato)**

Interventi edilizi ai sensi della L.R. n 12/05 art. 27 lett. e): intervento regolato da Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione di servizi/attrezzature pubbliche o di uso pubblico ovvero standard qualitativi.

I parametri urbanistici sono indicati nella tabella successiva alla voce "note" (a prescindere dalle Densità (**D**) di Ambito).

In alcuni casi alla voce "note" si riporta la dizione **Formula Correttiva**, la quale individua i lotti ove per grandi dimensioni del lotto in rapporto all'edificazione esistente e' consentito, l'ampliamento o la nuova costruzione non in aderenza ai fabbricati esistenti secondo le indicazioni della seguente formula:

S.f.2

$$\Delta = \text{-----} \times 0,035$$

S.r.c.

S.f.= superficie fondiaria - espressa in mq.

S.r.c.= superficie residenziale complessiva (intesa come S.l.p. complessiva del lotto)- espressa in mq.

Δ = S.r.c. aggiuntiva espressa in mq.

comunque con limite massimo dello 0,40 mq/mq di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria.

NB –Gli interventi edilizi diretti con destinazione terziaria residenziale di slp. superiore a 1.000 mq sono subordinati a Piano Attuativo (cfr art. 30 PdR)

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ **Edifici a destinazione specifica**

N° Ambito	N° Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
01	1		1-3				
	2	1-2					
02	1	1-2					
	2		1-3				
03	1			1-2			Pc convenzionato
	2		1-3				
	3		1-3	1-3			
04	1					*	Slp 120 mq. aggiuntiva con obbligo di cessione area per allargamento strada . Pdc convenzionato
05	1			1-2			PC convenzionato
	2	1-3					
06							Per quanto concerne le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 6 del 7/3/07
07	1	1-3					
09	1		1-3				
	2		1-3				
	3		1-3				
	4		1-3				
10	1		1-2				
12	1		1-3				
	2		1-3				
	3	1-3					
13	1				1		Obbligo di cessione area interessata dalla nuova rotonda. PdC convenzionato
	2		1-3				
	3		1-3				

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ **Edifici a destinazione specifica**

N° Ambito	N° Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
14	1					*	Slp 100 mq residenziale aggiuntiva con obbligo di cessione area interessata dalla nuova rotatoria. PC convenzionato
15	1	1-3					
19	1					*	Formula Correttiva
	2	1-3	1-3				
	3		1-3				
20	1				1		
	2		1-3				
	3			1-3			
21	1				1		
	2		1-3				
	3		1-3				
23	1		1-3				
	2		1-3				
	3			1-2			PC convenzionato
	4		1-3				
	5	1-3					
	6	1-3					
25	1				1		
	2		1-3				
	3		1-3				
27	1				1		
30	1		1-3				

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ **Edifici a destinazione specifica**

N° Ambito	N° Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
32	1	1-3					
	2		1-3				
	3	1-3					
	4		1-2				
33	1					*	Formula Correttiva
	2	1-3	1-3				
34	1	1-3	1-3				
35	1	1-3	1-3				
	2		1-3				
	3		1-3				
	4		1-3				
36	1					*	Formula Correttiva
37	1		1-3				
38	1	1-3	1-3				
	2			1-2			PC convenzionato
	3				1		
39	1		1-3				
	2		1-3				
	3					*	Formula Correttiva
40	1			1-2			PC convenzionato
41	1		1-3				
	2		1-3				
42	1	1-3					
	2	1-3					
	3		1-3				
43	1		1-3				
	2		1-3				

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ **Edifici a destinazione specifica**

N° Ambito	N° Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
44	1						Per quanto concerne le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N.28 del 17/9/02
45	1					*	Slp 135 mq. aggiuntiva con obbligo di cessione area di circa 490 mq. sul lato est del Dordo. Pc convenzionato
46	1			1-2			PC convenzionato
50	1			1-2			PC convenzionato
	2				1		
51	1	1-3					
	2		1-3				
	3			1-2			PC convenzionato
52	1		1-3			*	Slp 200 mq. aggiuntiva PC convenzionato
	2		1-3				
	3				1		PC convenzionato
	4				1		PC convenzionato
53	1	1-3					
54	1		1-3				
56	1		1-3				
	2					*	PC convenzionato con attribuzione standard qualitativo da definirsi
57							Per quanto concerne le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N.15 del 27/5/02
60	1					*	Formula Correttiva
61	1	1-3	1-3			*	Formula Correttiva
63	1		1-3				

capo III Ambito produttivo consolidato

art.57 Tessuto urbano consolidato produttivo e Comparti produttivi realizzati con Piani Attuativi P1

Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti.

Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali le attività di trasporto e di spedizione.

Resta fermo in ogni caso il disposto dell'art. 25 del DdP.

Il PGT individua i comparti produttivi, realizzati attraverso piani attuativi e caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

Sono ammessi senza verifica del limite della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma.

Per i comparti realizzati attraverso piani attuativi vengono confermati i parametri urbanistici dei rispettivi P.A. già approvati.

Uf – Indice di utilizzazione fondiaria – mq/mq
 pari all'esistente alla data di adozione del PGT

Rc – rapporto di copertura %
 pari all'esistente alla data di adozione del PGT

H – altezza –mt
 9 (nove)

Ogni ambito è contraddistinto da una Densità indicata tra due possibili range **(DE DD)**

- DE** Densità Esistente indice fondiario Uf come l'esistente (rapporto di copertura Rc max 50%)
- DD** Densità Definita indice fondiario e rapporto di copertura come norme attuative di Piano Attuativo di riferimento

AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_ Edifici a destinazione specifica

N° Ambito	N° Edificio *	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
-----------	---------------	--------------	--------------------	------

01				Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 517 del 2.12.2010
-----------	--	--	--	---

02				Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 22 del 25.06.08
-----------	--	--	--	---

Destinazioni d'uso

Residenza	Residenza fatto salvo le prescrizioni degli art. 7 e 8
Attività secondarie	Industria e artigianato Depositi e magazzini
Attività terziarie	Ricettivo Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)
Attrezzature pubbliche	Uffici direzionali Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico Impianti tecnologici

art.58

Ambiti produttivi soggetti ad interventi di riconversione

Il Piano delle Regole individua gli insediamenti di cui al presente articolo. Per tali insediamenti è prescritta la riconversione delle destinazioni attualmente in essere e la ridestinazione a fini terziario, direzionale, commerciale.

Gli interventi di riconversione prevedono le modalità definite nel Documento di Piano art. 28 – Riqualificazione dei margini urbani produttivi

Fino all'attuazione degli interventi di riconversione si applica la disciplina edilizia delle manutenzioni definiti dall'art. 27 comma a), b), della LR 12/05 e s.m.i., con salvezza di quanto previsto dall'art. 23 delle presenti norme.

capo IV
art.59

Edifici Esistenti Esterni Al Centro Edificato

Edifici esistenti isolati

Si definiscono "insediamenti esistenti isolati" gli edifici o i complessi edilizi, unitamente ai loro lotti teorici di pertinenza, situati nell'ambito agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individuate dal P.G.T. ed individuati nella Tavola PdR 2.1 - Sistema Insediativo - Edifici esterni al centro edificato - Individuazione edifici

Sono così classificati gli edifici e i complessi edilizi, privi di valore storico-ambientale, diffusi sul territorio ricadenti negli "Ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico" o negli "Ambiti agricoli" ad eccezione di quelli vincolati da "atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola pertinenziale" redatto ai sensi dell'art. 60 comma 2 lett. a) l.r. 12/2005 (o ai sensi della l.r. 93/80) .

Per gli edifici esistenti isolati, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

Per i soli edifici residenziali quando legittimamente edificati e accatastati (accatastamento antecedente la data di adozione del PGT), sono consentite le operazioni di consolidamento degli edifici che saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie.

TITOLO IV
SISTEMA AMBIENTALE

art.60

Beni costitutivi del paesaggio - La carta del paesaggio

Il Piano di Governo del Territorio promuove la valorizzazione e la tutela dei valori paesaggistici del territorio comunale attraverso adeguati strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni edilizie e territoriali.

A tale scopo il Piano di Governo del Territorio integra i contenuti elaborati nella **Carta del Paesaggio**, un insieme di documenti descrittivi ed interpretativi del paesaggio di Ambivere finalizzati alla verifica degli impatti determinati dalle trasformazioni territoriali.

Essa si intende costituita dai seguenti elaborati riscontrabili nel DdP e nel PdR:

DdP 2.1	Quadro Conoscitivo	La carta dell'uso dei suoli vegetali
DdP 2.2	Quadro Conoscitivo	La carta della semiologia antropica e naturale
PdR 4.1	Sistema Ambientale	Tutela Vegetazionale - Ambiti boscati art.3 LR 27/04, ambiti cespugliati)
PdR 4.2	Sistema Ambientale	Ambito Agricolo
PdR 4.3	Sistema Ambientale	Tutela rete irrigua
PdR 4.4	Sistema Ambientale	Ambito di compensazione ambientale – Aree per interventi
PdR 5	Carta del Paesaggio	Classi di sensibilità

art.61

Le Classi di Sensibilità

Al fine di salvaguardare e valorizzare elementi connotanti il paesaggio, i coni ottici e panoramici, le sensibilità naturali, in sede di esame delle singole pratiche edilizie, il Comune deve condizionare l'assenso alle iniziative edilizie alla verifica del corretto inserimento ed inquadramento spaziale dei nuovi corpi di fabbrica rispetto all'ambiente circostante.

La Tavola delle Classi di Sensibilità, elaborata coerentemente con i contenuti delle Linee guida per la valutazione paesistica dei progetti - approvate con Delibera di Giunta Regionale l'8 novembre 2002 -, costituisce il riferimento e individua sul territorio comunale le differenti Classi di Sensibilità paesaggistica.

Le differenti Sensibilità sono state assegnate a seguito di studi e di valutazioni che hanno considerato i valori ambientali, naturalistici e storico-culturali nonché la vulnerabilità paesaggistica degli ambiti considerati.

Qualsiasi tipo di progetto riguardante la trasformazione territoriale – interventi edilizi o interventi di modifica dello stato dei luoghi - rispettivamente corrispondenti ad un livello/giudizio di impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15), determinato ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e s.m.i., deve ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.

Il grado di incidenza del progetto e la relativa valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista tendo in considerazione anche la componente delle disposizioni della Tavola delle Classi di Sensibilità.

Capo I
art.62

Ambito di valore paesaggistico –ambientale - ecologico

Definizione

Gli Ambiti di valore paesaggistico ambientale ecologico, sono costituiti da aree naturali, anche con presenze arboree di rilievo.

Includono aree boscate caratterizzate da un elevato valore di naturalità. Realizzano le connessioni ambientali con i sistemi ecologici propri del settore collinare con elementi di appoggio (costituiti da boscaglie, arbusteti e cespuglieti) e corridoi (formati da siepi, filari e fasce boscate). Includono la rete dei corsi d'acqua e dei canali (reticolo idrografico principale e secondario) e la relativa vegetazione ripariale, nonché aree di verde a filtro ambientale ed elementi di valore storico artistico culturale (nuclei storici, edifici isolati di rilievo storico, edifici isolati) e ambientale (filari), appartenenti al paesaggio come sistema di segni storicizzati del territorio.

art.63

Norme Generali

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali. Eventuali interventi devono anche essere finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici.

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali.

Il riconoscimento e la tutela delle peculiarità paesaggistiche deve costituire la condizione preliminare ad ogni forma di trasformazione consentita.

E' consentita ed auspicata l'attività agro-silvo-pastorale, compatibilmente con le vulnerabilità dei singoli ambiti.

Le eventuali opere di riqualificazione edilizia dovranno garantire la massima permeabilità dei suoli, salvaguardando gli elementi orografici e geomorfologici esistenti, utilizzando tecniche di consolidamento tradizionale (muri a secco e ciglioni) o moderne quali l'ingegneria naturalistica.

Sono vietate le nuove costruzioni nonché i locali e le autorimesse interraste.

61

art.64

Ambito di salvaguardia ambientale e corridoi ecologici

Sono le aree destinate dalla pianificazione comunale e provinciale al vincolo urbanistico di inedificabilità, funzionale all'igiene e la sicurezza urbana.

Il carattere diffuso e capillare di queste aree rappresenta un'opportunità di riconnessione e riassetto paesaggistico dell'intero territorio comunale, nonché la condizione ideale per il loro inserimento nel tessuto complessivo della salvaguardia e della riqualificazione urbana ed extraurbana.

Compatibilmente con la sicurezza e l'igiene urbana, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere progetti finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e alla fruizione pubblica di tali aree.

Sono ammessi interventi esclusivamente finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e conseguentemente compatibili con le prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- L'attività agro-forestale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale e dell'art. 85 – 86 del PdR
- La sistemazione dei percorsi e sentieri esistenti utilizzando esclusivamente materiali naturali locali (pietra, legno, inerti e terre stabilizzati).

Non sono ammessi:

- La formazione di nuove strade.
- La realizzazione di serre.
- L'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

La recinzione a carattere permanente delle aree agricole ed ambientali è vietata, salvo quando trattasi di aree di stretta pertinenza degli edifici esistenti o di aree destinate a colture specializzate. In ogni caso il rilascio del titolo abilitativo inerente la recinzione dovrà sottostare alle prescrizioni dettate dalla Commissione del paesaggio per la tutela dei caratteri paesistico-ambientali della zona di riferimento.

art.65

Verde di valore ambientale

Tali spazi coincidono con le aree ancora libere da edificazione comprese in aree urbanizzate, localizzate prevalentemente in ambiti periferici, che mantengono il ruolo di continuità e di connessione con il verde urbano.

Sono aree prevalentemente interstiziali con perimetri sfrangiati, derivate dal progressivo sprawl urbano e comunque dal processo di strutturazione urbana, con usi promiscui e/o con funzioni urbane regolate come standard a verde; spesso rientrano in spazi che vanno a strutturare la rete ecologica in quanto si configurano come varchi e areali di appoggio e passaggio.

Quando si localizzano in prossimità o adiacenza delle diverse realtà insediative, garantiscono livelli minimi di qualità ambientale in aree dense, con riequilibrio delle isole di calore e assorbimento degli inquinanti; nelle realtà meno dense, lungo il perimetro, possono assicurare degli habitat ecologici di particolare interesse e costituire ambiti utili alla qualità paesistica mitigando l'inquinamento.

In tali spazi non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione di suolo e non può essere abbassato l'indice unitario di biopotenzialità territoriale.

Sono gli ambiti del sistema del verde funzionali alla costruzione del sistema ambientale ed ecologico, e sono caratterizzati da una componente vegetale naturalistica composta da specie autoctone. Sono gli ambiti funzionali alla costruzione del sistema ambientale ed ecologico a scala urbana e sono caratterizzati dalla componente vegetale e naturalistica che consente il riconoscimento del loro fondamentale ruolo di "servizi ambientali".

art.66

Ambito boschivo

La Tavola del PdR 4.1 - Sistema Ambientale Tutela Vegetazionale - Ambiti boscati e sistemi verdi (art.3 LR 27/04) - recepisce il perimetro delle aree boschive definito dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), elaborato dalla Provincia di Bergamo e confrontato con il rilievo dalla Tavola dell'Uso del Suolo della Carta del Paesaggio. Tale perimetro coincide anche con l'area tutelata per legge di cui al D. Lgs. 42/04 art. 142 comma g).

L'elevata vulnerabilità ambientale, unita all'elevato valore paesaggistico gli attribuiscono un livello di Sensibilità Molto Alto.

Il Piano di Indirizzo Forestale, a cui si rimanda, costituisce il documento normativo di riferimento per la gestione, la manutenzione, la valorizzazione del patrimonio boschivo del territorio comunale.

Sono ammessi:

L'attività agro-forestale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.

La sistemazione dei percorsi e sentieri esistenti utilizzando esclusivamente materiali naturali locali (pietra, legno, inerti e terre stabilizzati).

Non sono ammessi:

La formazione di nuove strade.

La realizzazione di serre.

L'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

La recinzione a carattere permanente delle aree agricole ed ambientali è vietata, salvo quando trattasi di aree di stretta pertinenza degli edifici esistenti o di aree destinate a colture specializzate. In ogni caso il rilascio del titolo abilitativo inerente la recinzione dovrà sottostare alle prescrizioni dettate dalla

Commissione del paesaggio per la tutela dei caratteri paesistico-ambientali della zona di riferimento.

art.67

Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale (Plis Canto Alto e del Bedesco e Sentieri rurali storici)

La vulnerabilità idrogeologica degli ambiti fluviali dell'Oglio richiede norme funzionali alla conservazione della naturalità presente e della stabilità idrogeologica.

Devono pertanto essere perseguite azioni finalizzate alla conservazione, alla valorizzazione e al potenziamento delle condizioni naturali esistenti promuovendo, nel contempo, iniziative finalizzate all'uso pubblico di tali aree.

Sono ammessi:

Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.

E' consentita l'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.

Interventi di riequilibrio ambientale laddove siano presenti evidenti aspetti di degrado o criticità lungo i corsi d'acqua, (cementificazione delle sponde, fenomeni di erosione, scavi o reinterri impropri, discariche), utilizzando tecniche biocompatibili, non ultime quelle dell'ingegneria naturalistica.

Interventi finalizzati alla riqualificazione e tutela ambientale, anche attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto delle vulnerabilità specifiche.

Non sono ammessi:

La copertura dei corsi d'acqua e la cementificazione delle sponde.

le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.

L'apertura di cave.

La realizzazione di serre.

Il deposito permanente di materiali impropri.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti nella fascia di vincolo definita dall'art. 142 comma c) del D. Lgs. 42/04, devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.

art.68

Ambito di Compensazione ambientale: aree per interventi

Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di pianificazione esecutiva con destinazione d'uso di indirizzo residenziale, commerciale o industriale, oltre agli oneri dovuti ed alle cessioni di eventuali aree a standard, dovranno essere previste compensazioni ambientali in misura proporzionale all'intervento edilizio realizzato.

A tale scopo verrà individuato un Ambito di compensazione ambientale individuato con apposito simbolo grafico alla tavola PdR 4.4 e costituito da aree del territorio comunale da vincolare a verde permanente.

Le modalità di intervento previste sono di due livelli:

Il primo livello prevede la piantumazione di nuove specie arboree all'interno delle aree dell'Ambito di compensazione ambientale, in misura di: 1 pianta ogni 30 metri quadrati – mq – di SIp di intervento residenziale. Al fine di razionalizzare gli interventi si prevede la monetizzazione di € 2 al mq. di SIp di intervento. Tale finalità consente all'Amministrazione di attuare progetti finalizzati esclusivamente alla riqualificazione;

Il secondo livello prevede la riqualificazione o completamento delle aree inserite nell'Ambito di compensazione ambientale. Questa misura prevede la monetizzazione in misura di un -1 - euro a metro quadrato – mq – di SIp per ogni intervento produttivo ovvero commerciale. Tale finalità consente all'Amministrazione di attuare esclusivamente la riqualificazione ambientale

attraverso la piantumazione di siepi o fiori, realizzazione di impianti di irrigazione, installazione di attrezzature per bambini (giochi, altalene...), sistemi di sicurezza (illuminazione, recinzioni, parapetti e ringhiere, video-sorveglianza) o altre necessità.

art.69

Ambiti di mitigazione delle infrastrutture

Sono gli Ambiti del Sistema del Verde, corrispondenti a fasce con andamento prevalentemente lineare in prossimità/adiacenza di elementi infrastrutturali, per o più di tipo viabilistico, nelle quali collocare barriere vegetali naturaliformi con funzioni di mascheramento visivo, mitigazione del rumore e delle polveri delle infrastrutture esistenti e di progetto. La larghezza ottimale di tali fasce vegetali, per garantire l'efficacia di schermo fono-assorbente, è stimata intorno a 40 metri piantumati.

art.70

Verde privato

La zona per verde privato comprende le aree verdi pertinenziali alla residenza o comunque interstiziali alla residenza, meritevoli di tutela per il loro pregio ambientale.

Il mantenimento di tali aree rappresenta un importante obiettivo dal punto di vista ecologico e paesaggistico.

Nell'ambito di tale zona è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

Non sono consentite nuove costruzioni di nessun tipo.

Nella zona per Verde privato dal Piano delle Regole è ammessa la realizzazione di autorimesse private pertinenziali nel limite massimo di 1mq/10 mc calcolato rispetto ai fabbricati principali esistenti per una superficie occupata non superiore al 25% della quota di verde permeabile esistente; l'eventuale realizzazione delle autorimesse deve prevedere almeno 60 cm di coltre vegetale, il mantenimento della quota originale del piano campagna per l'estradosso comprensivo della coltre vegetale sulla base di una relazione di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc...).

Tutti gli interventi debbono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc...), che espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.

In assenza di più specifiche prescrizioni normative determinate dal Regolamento Comunale del Verde, in queste aree ogni intervento sulle alberature riferito ad esemplari presenti di altezza superiore a 3 mt, anche in assenza di interventi edilizi, deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale ed in caso di necessità di abbattimento si dovrà accompagnare la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento.

L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiori a 15 cm.

L'eventuale incremento di superficie coperta e/o occupata deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale.

Capo II
art.71

Ambito Di Valore Agronomico

Ambito agricolo

Il territorio agricolo di Ambivere, seppur fortemente ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola delle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua le aree destinate all'attività agricola che si collocano prevalentemente in tre grandi aree e precisamente

- area a sud della strada provinciale ex s.s. N 342
- area a nord del tracciato ferroviario in loc. Cerchiera
- area nord sud di via Aldo Moro in loc. Genestraro

Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale.

In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- costruzioni residenziali per gli agricoltori, coltivatori diretti, affittuari e salariati agricoli;
- depositi, serbatoi, ricoveri per macchine agricole, silos, serre ed altre costruzioni destinate a servizi indispensabili all'esercizio dell'attività agricola;
- costruzioni, anche di tipo industriale, destinate alla prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- costruzioni destinate agli allevamenti zootecnici che, ove si tratti di allevamenti suinicoli, non possono essere industriali, ma da azienda familiare.
- L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.
- La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.
- Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno ovvero in legno e rete metallica a maglie larghe, oppure con motivata esigenza con base in cls cm. 30 e rete metallica.

Non sono ammessi:

- Non sono mai consentiti insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01.
- Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi, salvo quando trattasi di aree di stretta pertinenza degli edifici esistenti o di aree destinate a colture specializzate. In ogni caso il rilascio del titolo abilitativo inerente la recinzione dovrà sottostare alle prescrizioni dettate dalla Commissione del paesaggio per la tutela dei caratteri paesistico-ambientali della zona di riferimento.
- L'apertura di cave.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

- L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

art.72

Ambito Agricolo - Interventi

Le aree classificate dal P.G.T. come Ambito Agricolo, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 07.06.1980 n° 93, nonché della L.R. 12/05 e successive modificazioni.

Le costruzioni ammesse sono esclusivamente in funzione alla conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività. Nel particolare sono ammesse le seguenti opere:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra e relativi fabbricati accessori (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove costruzioni di cui al punto b) - stalle - di norma devono essere poste alla distanza di ml. 300 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, artigianale, scolastica e di interesse comune anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del P.G.T.) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Le autorizzazioni edilizie potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'art. 59 della L.R. 12/05 e successive modificazioni.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.02.1985 n° 47.

Sono ammesse - previo Permesso di costruire - le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, consolidamento, ristrutturazione e adeguamento igienico e tecnologico.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.G.T., solo

per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata, in termini di superficie lorda di pavimento, l'ampiezza degli edifici demoliti.

I limiti di nuova edificazione a scopo **residenziale** sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,03 su tutti i terreni agricoli;
- mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata nel caso in cui l'attività non superi la superficie complessiva di 1,5 ettari; per le superfici eccedenti la dimensione di 1,5 ettari anche per le attività di coltura orticola o floricola specializzata si dovrà applicare l'indice di 0,03 mc./mq.

Gli altri parametri edilizi sono i seguenti:

- volume massimo per ogni singola costruzione ammissibile: mc. 800 [valga il concetto di accorpamento in unico edificio ancorché articolato];
- altezza: ml. 7,00;
- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la destinazione.

Per tali opere è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:

- S.I.p.: max = 0,10 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: ml. 7,00 salvo la possibilità di maggiori altezze quando ciò sia reso necessario da dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.I.p.: max = 0,10 mq./mq. per allevamenti bovini;
= 0,10 mq./mq. per allevamenti suini;
= 0,10 mq./mq. per allevamenti avicoli;
= 0,10 mq./mq. per allevamenti equini;

Il rapporto massimo di S.I.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10%.

Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.I.p. pari al 30%; anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

In casi di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.I.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o, comunque, prescritti dal Servizio competente dell'ASL locale.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del P.G.T. ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'art. 27 lettere c, d, e della Legge Regionale n° 12/05 salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.

art.73

Ambito Agricolo Specializzato – interventi

Le aree classificate dal P.G.T. come Ambito Agricolo Specializzato, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'attività di vivai e delle attività connesse.

Rappresentano ambiti connotati da una funzione prevalentemente agricola produttiva residua, relegata in aree piccole e circoscritte nelle quali è in corso l'attività di coltivazioni in serra. Comprendono strutture e complessi edilizi connessi alla conduzione del fondo agricolo, nonché manufatti funzionali allo svolgimento dell'attività agricola in essere, prevalentemente costituiti da strutture climatizzate e protette, di tipo prefabbricato, destinate esclusivamente a colture orto-floricole. Sono costituiti prevalentemente da colture industriali in serra o in tunnel, fortemente impoverite sotto il profilo ecologico poiché ricondotte ad una conduzione intensiva che ha per scopo lo sviluppo di una singola specie; le serre si distinguono in serre fredde che necessitano di una copertura solo stagionale, e in serre calde che necessitano invece di una copertura permanente.

Nel caso dei vivai, la variabilità di specie è naturalmente maggiore: sotto il profilo ecologico, la qualità complessiva risulta generalmente bassa, benché si arricchisca, seppur in maniera totalmente artificiale, la componente paesaggistica. Al fine di mantenere l'efficacia paesaggistica espressa dal contesto agricolo complessivo, si prevede il divieto di introdurre sul territorio sistemi permanenti di protezione delle colture laddove siano di evidente disturbo percettivo rispetto ad elementi architettonici e naturalistici di particolare pregio.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

TITOLO V
SISTEMA DEI SERVIZI

art.74

Aree adibite a servizi e ad impianti tecnologici

Per quanto riguarda la normativa relativa ai Servizi si rimanda al Piano dei Servizi.

TITOLO VI
SISTEMA
INFRASTRUTTURALE

- art.75 **Definizione**
Negli articoli che seguono vengono indicate alcune prescrizioni specifiche relative alle reti ed agli elementi della viabilità; per tutto quanto non previsto in questa sede, si fa espresso rimando alle disposizioni normative regolanti la materia.
L'ambito comprende tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992 e s.m.i.) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli".
- art.76 **Classificazione delle strade**
Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.
La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano :
- Ambito urbano
Categoria E – strade di quartiere
Categoria EF – strade interzonali
Categoria F – strade locali
strade locali
strade locali residenziali
strade locali a pedonalità privilegiata
- Ambito extraurbano
Categoria C – strade extraurbane secondarie
Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse)
I tracciati e le aree occupate dai manufatti stradali previsti nel PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali ai tracciati stessi ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante ai documenti di PGT.
- art.77 **Percorsi pedonali o ciclabili pubblici o aperti al pubblico**
Il PGT individua i percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico, ovvero privati con servitù di passaggio, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con apposito progetto definitivo. Le eventuali differenze di tracciato, fermo restando la necessità di connessione, non costituiscono variante al PGT.
- art.78 **Percorsi di interesse paesistico**
Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.
I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.
Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:
- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- divieto di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

TITOLO VII
NORME SPECIFICHE

capo I Disposizioni Sulle Attività Commerciali

L'insediamento di attività commerciali risulta disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

art.79 Ambito di applicazione e definizioni

L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:

- esercizi di vicinato** - esercizi sino a 150 mq di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita** - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 150 e mq. 1500;
- grandi strutture di vendita** - più di 1.500 mq sv.

art.80 Individuazione dei perimetri del Tessuto urbano consolidato, degli ambiti di Trasformazione urbana e degli ambiti extraurbani:

1. Ai fini della classificazione delle strutture commerciali ammesse nelle varie Zone del territorio comunale, come previsto dall'art.7 del Regolamento Regionale n°3/2000, si individuano i seguenti perimetri :

- *Il perimetro del Tessuto urbano consolidato* coincide con i perimetri degli Ambiti A della tavola PdR 6

In esse sono generalmente *previsti*

- esercizi di vicinato,
- medie strutture di vendita in ambiti già edificati e su lotti liberi solo se verificato il livello di accessibilità all'area, secondo le modalità prescritte negli articoli delle presenti NTA relativi a ciascuna Ambito e i criteri generale di cui agli art. 7 e 8 delle presenti Norme.
- Grandi strutture di vendita, esistenti e/o già autorizzate

- *Il perimetro dell'ambito di Trasformazione urbana* coincide con i perimetri degli Ambiti B della tavola PdR 6

In esse sono generalmente *previsti*:

- Esercizi di vicinato al servizio della residenza
- medie strutture di vendita che dovranno essere supportate da uno studio di mobilità urbana
- secondo le modalità prescritte negli articoli di NTA relativi a ciascuna Zona Omogenea. e i criteri generale di cui all'art. 7 delle presenti Norme.

In esse sono *escluse*:

- le localizzazioni giustificate esclusivamente da funzionalità comunicative o promozionali;
- le localizzazioni di insediamenti in prossimità di nodi di traffico al fine di non turbare la circolazione veicolare;
- l'uso delle fasce stradali per il reperimento degli standards (sia a parcheggio che corsia di distribuzione).

- *Il perimetro degli ambiti extraurbani* coincide con i perimetri degli Ambiti C della tavola PdR 6 di Valenza Paesistica e con gli edifici esistenti esterni al centro edificato ed in generale esterni ai due perimetri sopraindicati.

In esse sono escluse tutte le tipologie commerciali, fatte salve le tipologie commerciali esistenti, confermate nella loro consistenza alla data di approvazione dell'attuale P.G.T., così come identificate nelle schede inventario edifici esterni al centro edificato e nella tavola "Componente Commerciale di Piano".

art.81 Criteri Generali per la localizzazione di tipologie commerciali di vendita

1. Finalità:

- Ogni localizzazione delle tipologie commerciale operata dal PGT si ispira ai principi di integrazione funzionale, competizione equilibrata, raggiungimento di elevata qualità ambientale e valorizzazione del centro consolidato.

- Nel merito delle logiche di localizzazione delle differenti strutture commerciali e dei gradi di integrazione multifunzionali raggiungibili, attraverso la pianificazione urbanistica generale ed attuativa vanno ricercate soluzioni innovative.

2. Tipologie ammesse per singoli Ambiti:

Con riferimento a quanto indicato nel precedente articolo, ed alla conseguente suddivisione del territorio, si identificano le seguenti tipologie commerciali ammesse per singoli ambiti:

-Tessuto urbano consolidato,

- esercizi di vicinato,
- medie strutture di vendita in ambiti già edificati e su lotti liberi solo se verificato il livello di accessibilità all'area, sino ad una superficie massima di vendita di mq. 300;
- Grandi strutture di vendita, esistenti e/o già autorizzate
- È fatto divieto la trasformazione delle tipologie di vicinato e di media distribuzione in Centro Commerciale così come definito dall'art. 6 del Rr3/2000;

-Trasformazione urbana:

- Esercizi di vicinato al servizio della residenza
- medie strutture di vendita, che dovranno essere supportate da uno studio di mobilità urbana;

In esse sono escluse:

- le localizzazioni giustificate esclusivamente da funzionalità comunicative o promozionali;
- le localizzazioni di insediamenti in prossimità di nodi di traffico al fine di non turbare la circolazione veicolare;
- l'uso delle fasce stradali per il reperimento degli standards (sia a parcheggio che corsia di distribuzione).

3. Criteri di inserimento e rispetto delle aree per attrezzature a standards

Per ogni nuova localizzazione o ampliamento di tipologie commerciali dovranno adeguatamente essere verificate le dotazioni di aree a standards dovute.

In particolare nel:

-Tessuto urbano consolidato,

Per gli esercizi di vicinato:

- è prevista la necessità di reperimento delle aree pubbliche nella misura del 75% della Superficie lorda di pavimento così come descritta all'art.7 delle NTA del PdR ;
- qualora fosse impossibile il reperimento di aree per attrezzature pubbliche l'A.C. valuterà la possibilità di localizzazione dell'esercizio compensando il mancato reperimento attraverso la modalità della monetizzazione;
- negli ambiti di "centro storico" l'inserimento delle tipologie commerciali dovrà tener conto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche e proporre soluzioni di progetto dello spazio pubblico di elevata qualità, in tal caso questi interventi di riqualificazione sugli spazi pubblici verranno dedotti dagli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti all'A.C.;

Per le medie strutture:

- È prevista la necessità di reperimento di aree pubbliche nella misura del 75% della Slp negli AMBITI residenziali e del 100% della Slp negli AMBITI produttivi;
- Si dovranno proporre soluzioni di progetto dello spazio pubblico di elevata qualità, in tal caso questi interventi di riqualificazione sugli spazi pubblici verranno dedotti dagli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti all'A.C.;
- La localizzazione di nuove strutture è sempre subordinata alla verifica:
 1. del livello di accessibilità pedonale e ciclopeditone;
 2. dell'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano;

3. della disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti od in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
4. del rispetto delle tipologie edilizie esistenti e delle caratteristiche ambientali ed architettoniche negli ambiti di "centro storico"
5. dei criteri di qualità: progetto di suolo

-Ambito di Trasformazione urbana:

Per gli esercizi di vicinato:

- è prevista la necessità di reperimento delle aree pubbliche nella misura del 100% della Superficie lorda di pavimento;
- È fatto divieto la trasformazione in Centro Commerciale così come definito dall'art. 6 del Rr3/2000

Per le medie strutture:

- È prevista la necessità di reperimento di aree pubbliche nella misura del 100% della slp per medie strutture non alimentari e del 150% della Slp per medie strutture alimentari sopra i 500 mq.;
- La localizzazione di nuove strutture è sempre subordinato alla verifica:
 1. del livello di accessibilità pedonale e ciclopedonale;
 2. dell'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano;
 3. della disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti od in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
 4. criteri di qualità: progetto di suolo
- È fatto divieto la trasformazione in Centro Commerciale così come definito dall'art. 6 del Rr3/2000
- In caso di procedura di approvazione di un Piano Attuativo che prevede la localizzazione di superfici commerciali, il Consiglio Comunale, contestualmente alla Delibera di adozione dello stesso strumento attuativo, dovrà espressamente indicare l'eventuale previsione di una nuova media struttura di vendita, nel rispetto dei criteri localizzativi generali definiti nel presente articolo.

4. Parcheggi ad uso pubblico:

Il soddisfacimento dello standard minimo richiesto per gli esercizi commerciali è dimostrato anche attraverso la realizzazione di parcheggi privati asserviti all'uso pubblico perpetuo attraverso specifico atto registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Con successivo atto il Comune potrà regolamentare gli orari di apertura al pubblico di detti spazi, nel rispetto del principio di uso pubblico sancito e contemperando esigenze di sicurezza e sorveglianza dei luoghi.

art.82

Standard urbanistici Commerciali

Nell'ambito dei piani attuativi o nelle concessioni convenzionate debbono essere richiesti gli standards urbanistici, con i seguenti rapporti:

Vicinato e ingrosso qualsiasi tipologia 100% della slp, con almeno il 50% della slp a parcheggio

Media struttura non alimentare: 100% della slp, con almeno la metà a parcheggio

Media struttura alimentare sopra 500 mq: 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio.

Grande struttura di vendita: 200% della slp, con la metà a parcheggio

art.83

Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio

I nuovi insediamenti di attività, in nuovi edifici, in edifici con diversa destinazione, in edifici già con destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale sono attivabili a seguito delle seguenti procedure urbanistico edilizie.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativi di carattere urbanistico-edilizio.

Per le medie strutture di vendita dai 150 mq. ai 500 mq il provvedimento è subordinato alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto d'obbligo, con il quale l'avente titolo (proprietà, affittuario, esercente) si impegna a mantenere aperto al pubblico dell'esercizio il 50% del parcheggio pertinenziale. Il piano attuativo è richiesto solo se prescritto da Piano.

Per le medie strutture di vendita oltre i 500 mq è sempre necessario il piano attuativo. Per le medie di vendita il provvedimento autorizzativo (commercio ed urbanistico edilizio) è unico. In ogni caso il procedimento di natura urbanistico edilizia non può precedere la determinazione sulla domanda di apertura di una media o grande struttura di vendita. Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art (vedi art risparmio energetico) delle Nta del piano delle Regole.

art.84

Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.

Il passaggio da alimentare a non alimentare, e da non alimentare ad alimentare per le strutture con meno di 500 mq di superficie di vendita è sempre ammesso e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di standard. Il passaggio da non alimentare ad alimentare, per strutture con più di 500 mq di superficie di vendita, medie e grandi, è ammesso solo negli ambiti in cui tale tipologia sia prevista, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di standards prevista per le nuove attività della medesima tipologia, e previa specifica valutazione della viabilità di accesso e di uscita. In caso di necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'attivazione della merceologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari, senza alcuno scomputo dagli oneri di concessione. Il passaggio da dettaglio a ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinenziali.

Insediamiento attività commerciali

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia e settore merceologico sono consentiti nel rispetto delle tabelle dei singoli ambiti.

- capo II Norme Sugli Impianti Di Distribuzione Del Carburanti**
L'insediamento di impianti di distribuzione del carburante è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.
- art.85 Ambiti di applicazione e definizioni**
Le disposizioni del presente capo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n.4.
Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.
Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge regionale 5 ottobre n. 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, Decreto Lgs 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.
- art.86 Norme procedurali di natura urbanistica**
L'installazione di nuovi impianti non è consentita nelle zone consolidate e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.
Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite in fascia di rispetto stradale di cui all'art. 16 del nuovo codice della strada e s.m.i. nei tratti rettilinei tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del Regolamento di esecuzione del codice della strada. Inoltre devono essere rispettati i seguenti parametri:
- distanza dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza fabbricato
 - distanza degli edifici: residenziali/commerciali (*) 10 m.
 - distanze dagli edifici d'uso diverso (*) 5 m.
 - superficie coperta massima (**) 50%
 - IF 0,25 mc/mq
 - Altezza massima degli edifici 4 m.
 - Altezza massima delle tettoie e pensiline 6 m.
 - Distanza dal ciglio delle strade pubbliche (***) come codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con una distanza minima di 5 m.
 - Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.
- (*) le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline
(**) per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati e dalle pensiline
(***) le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di 3 m. dal ciglio stradale.
Sugli impianti esistenti, individuati con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; nel caso di ampliamento, dovranno osservarsi i parametri di cui sopra, ad eccezione della superficie minima del lotto.
- art.87 Mezzi pubblicitari**
Nelle aree adibite agli impianti per la distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni di cui al pertinente Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni ed al piano generale degli impianti pubblicitari, nonché quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.
- art.88 Segnaletica**
Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento d'attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai

rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

art.89

Attività complementari

superficie di vendita

Le superficie di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

superfici dei pubblici esercizi

Le superfici afferenti ai pubblici esercizi non trovano limitazioni, sempre che i manufatti siano conformi ai parametri delle presenti NT.

principio di prevalenza

La presenza di superfici di vendita o pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli stessi impianti come attività commerciale e da richiedere quindi il recepimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale.

Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici servizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

autolavaggi

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Dette impianti sono soggetti ai parametri di edificazione di cui al precedente art. 80 delle presenti NT.

art.90

Smaltimento e rimozione

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo edilizio.

Deve prevedersi:

- a) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale ii reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.

capo III
art.91

Norme Di Interesse Igienico-Sanitario
Prevenzione rischio gas Radon

Al fine di prevenzione e di tutela pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti commerciali, produttivi, di servizio, ecc.) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

I provvedimenti sono:

- barriere impermeabili (evitare l'ingresso del gas radon all'interno degli edifici con membrane a tenuta d'aria);
- depressione alla base dell'edificio (intercettare il gas radon prima che entri all'interno dell'edificio aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera);
- pressurizzazione alla base dell'edificio (deviare il percorso del gas radon creando delle depressioni sotto l'edificio per allontanare il gas)
- muri dei locali di abitazione non possono essere appoggiati ai terreni;
- assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici;
- pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas radon.

L'Amministrazione comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità ed i criteri da concordare con l'ASL. (vedi decreto R.L. n. 12.678 del 21/12/11)

capo IV

Disposizioni Per La Sostenibilità Ambientale Degli Interventi E Per Il Risparmio Energetico

art.92

Qualità ambientali del progetto

Paesaggio:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel "Capo IV - aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" delle presenti norme, ai contenuti della DGR 7/11045 del 08.11.2002 contenente le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti", obbligatorio per la alta e molto elevata sensibilità paesistica e a quanto disposto dalla normativa vigente con riferimento alla tavola delle sensibilità paesistiche del territorio comunale.

Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici:

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 29 "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

Terre e rocce da scavo:

Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse "Terre e rocce da scavo", così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dai conseguenti dispositivi applicativi.

Smaltimento acque meteoriche:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel "Capo VI - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.

La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del D.Lgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni. In ambito regionale, le "Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura" di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 - indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

Gli interventi che prefigurano potenziamenti - ancorché parziali - della rete esistente, devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'Al. 2 della DCR 402/2002.

Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come "parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti", il Regolamento Regionale 4/2006 "Disciplina dello

smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26", al comma 3 dell'Art. 5 (Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio) stabilisce che:

"Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo".

In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

Rumore ambientale:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo "Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."

Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'ideale documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale

La documentazione progettuale da predisporre per la concessione edilizia o per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricevitore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

Inquinamento luminoso:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (L.R. 17/2000 e s.m.i.) e dai suoi dispositivi attuativi DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

Aspetti energetici:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91, dal D.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

In merito agli aspetti di incentivazione alla sostenibilità ambientale si rimanda all'art. 6 "Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale" delle presenti norme.

art.93

Architettura bioclimatica ed incentivi

La regione Lombardia impone, ai sensi dell'art. 44, comma 18, della l.r. 12/05, l'obbligo di individuare nel Piano di Governo del Territorio azioni strategiche, normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica (art. 10, comma 3 h) ed anche forme di incentivazione in termini di "bonus" volumetrici (art. 11, comma 5) e di riduzione degli oneri di urbanizzazione (art. 44, comma 18).

L'entità dell'incentivo con la riduzione degli oneri di urbanizzazione è commisurata al grado di miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale per metro quadro di superficie utile dell'edificio, espresso in KWh/mq annuo, valori riportati nell'allegato C del d.lgs. 192/2005.

I suddetti valori sono espressi in funzione della zona climatica, così come individuata all'art. 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Il Comune di Ambivere appartiene alla zona climatica E con fabbisogno di 2440 gradi/giorno, altitudine m. 261

83

Il Comune di Ambivere, in accordo con quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali in tema di "edilizia bioclimatica" e nello specifico per i capitoli sotto specificati relativi a

- _ prestazioni dell'involucro
- _ efficienza energetica degli impianti
- _ utilizzo fonti di energia rinnovabili
- _ sostenibilità ambientale

intende aderire a tutte le prescrizioni in esse contenute secondo i criteri sotto specificati ed applicarle a tutti gli edifici del patrimonio edilizio di Ambivere e alle nuove costruzioni.

Il comune di Ambivere intende recepire inoltre le prescrizioni contenute nel documento redatto dalla Regione Lombardia "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica degli edifici" i cui contenuti sono finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili 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.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24 e ss.mm..

art.94

Quantificazione dell'incentivo

Il regolamento comunale per l'efficienza energetica degli edifici dovrà specificare quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi e per quest'ultimi dovrà indicarne la percentuale di influenza al fine dell'ottenimento del massimo incentivo concesso.

art.95

Requisiti di efficienza energetica degli interventi

Il regolamento comunale per l'efficienza energetica degli edifici definirà i requisiti di sostenibilità e ne determinerà il peso relativo al fine dell'ottenimento

del massimo incentivo concesso. La giunta comunale potrà variare negli anni successivi le percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere predisposto il progetto con puntuale precisazione dei materiali utilizzati e particolari costruttivi, in scale adeguate, che ne evidenzino le prestazioni energetiche. A fine lavori dovrà essere consegnata la completa documentazione dei materiali utilizzati e relativi certificati a firma del tecnico progettista e del direttore dei lavori.

art.96

Esame dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (anche interventi relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili) sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i Piani Attuativi (PA), i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico e dal parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base delle disposizioni della Carta del Paesaggio.

TITOLO VIII

CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Il Piano di Governo del Territorio per la componente geologica:
nel Documento di Piano definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio (carte di Sintesi),
nel Piano delle Regole individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.
Quindi il Piano delle Regole si avvale dello studio geologico che contiene come parti integranti le fasi di sintesi/valutazione e proposta (Carte dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano e Norme geologiche di Piano), in quanto contribuiscono alla definizione della normativa d'uso del territorio.
Gli elaborati grafici e le norme tecniche di attuazione presenti nel Piano delle Regole hanno i riferimenti negli studi geologici, idrogeologici e sismici di cui fanno parte integrante.

capo I Elaborati Grafici Della Componente Geologica, Idrogeologica E Sismica

art.97 Contenuti ed Elaborati

Si intendono parte integrante per presente Piano le Carte di Sintesi, dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano.

Capo II

Norme Geologiche Di Piano

Ferma restando la validità del D.M. 11.03.1988 (suppl. Ord. Alla G.U. n. 127 del 01.06.1988) ed ulteriormente specificato nella circolare LL.PP. n. 30483 del 24.09.1988, a supporto della progettazione e realizzazione di qualsiasi opera ingegneristica, si elencano di seguito le indicazioni e le cautele di carattere generale cui attenersi in sede di pianificazione, nell'attribuire la destinazione d'uso dei territori.

art.98

Carta di fattibilità' geologica per le azioni di piano

Le indicazioni seguenti, sono conformi alla zonazione del territorio riportata nella "carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" allegata allo studio geologico di Piano.

CLASSE 1

In questa classe ricadono le zone per le quali non sussistono particolari limitazioni d'uso, caratterizzate da superfici topografiche pianeggianti e da un sottosuolo con discrete proprietà meccaniche.

In queste zone non sono stati riscontrati fenomeni di dissesto idrogeologico.

Si applicano altresì le prescrizioni previste per le aree di rispetto delle captazioni idropotabili agli ambiti che vi ricadono.

CLASSE 2

In relazione alle condizioni di rischio riscontrate sono state individuate due sottoclassi.

- 2a

In questa classe ricadono le zone dove sono state rilevate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. Vi sono incluse le aree con pendenza mediobassa (inferiore ai 10°) e substrato roccioso affiorante o subaffiorante.

Qualsiasi modifica alle destinazioni d'uso di queste aree è subordinata alla realizzazione di un accertamento geognostico sulla base di quanto contenuto nel D.M. 11 marzo 1988 e nelle N.T.C. del 14 gennaio 2008.

Tale accertamento potrà essere effettuato mediante indagini geognostiche ad hoc, oppure essere basato sulla conoscenza della situazione geologica idrogeologica locale derivante dall'esperienza del tecnico incaricato.

Si applicano altresì le prescrizioni previste dall'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. per le aree di dissesto che ricadono nelle rispettive perimetrazioni P.A.I.

- 2b

In questa sottoclasse ricadono le aree pianeggianti o subpianeggianti i cui terreni sono costituiti dai depositi fluvioglaciali antichi o colluviali. Le limitazioni sono relative alla presenza di terreni con mediocri proprietà meccaniche fino ad una profondità di circa 3, 4 metri.

Qualsiasi modifica alle destinazioni d'uso di queste aree è subordinata alla realizzazione di un accertamento geognostico sulla base di quanto contenuto nel D.M. 11 marzo 1988 e nelle N.T.C. del 14 gennaio 2008.

Tale accertamento potrà essere effettuato mediante indagini geognostiche ad hoc, oppure essere basato sulla conoscenza della situazione geologica idrogeologica locale derivante dall'esperienza del tecnico incaricato.

Si applicano altresì le prescrizioni previste dall'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. per le aree di dissesto che ricadono nelle rispettive perimetrazioni P.A.I.

CLASSE 3

In questa classe ricadono le zone dove sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei pericoli individuati sia localmente che nelle aree immediatamente limitrofe.

In relazione alle condizioni di rischio riscontrate sono state individuate tre sottoclassi.

- 3a

La sottoclasse 3a comprende quelle parti del territorio di Ambivere che presentano terreni a granulometria fine su pendii inclinati (superiore ai 25°) oppure il substrato roccioso affiorante o subaffiorante con giacitura degli strati sfavorevole alla stabilità. Vi sono inoltre compresi quelle fasce di terreno che costituiscono le scarpate fluviali inattive dei terrazzi fluvioglaciali.

L'utilizzo di queste aree è subordinato alla realizzazione di approfondimenti e indagini geognostiche ad hoc (D.M. 11 marzo 1988 e nelle N.T.C. del 14 giugno 2008) necessari per la caratterizzazione puntuale dei parametri geotecnici del sottosuolo nonché della situazione idrogeologica locale in un intorno significativo, al fine di procedere all'analisi di stabilità del complesso pendio-opera.

Si applicano altresì le prescrizioni previste dall'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. per le aree di dissesto che ricadono nelle rispettive perimetrazioni P.A.I.

- 3b

La sottoclasse 3b individua le aree il cui primo sottosuolo è formato da materiale di riporto con consistenti disomogeneità tessiture verticali e laterali. L'utilizzo di queste aree è subordinato alla realizzazione di indagini geognostiche ad hoc (D.M. 11 marzo 1988 e nelle N.T.C. del 14 gennaio 2008), necessarie per la caratterizzazione puntuale dei parametri meccanici del sottosuolo, nonché della situazione idrogeologica locale.

Si applicano altresì le prescrizioni previste per le aree di dissesto P.A.I. agli ambiti che ricadono nelle rispettive perimetrazioni .

- 3c

In questa sottoclasse ricadono le aree allagabili limitrofe alle aste torrentizie e quelle i cui terreni sono depositi colluviali, fluvioglaciali.

Gli interventi in quest'area non dovranno modificare i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo, né costituire significativo ostacolo al deflusso e/o limitare in maniera significativa la capacità d'invaso. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da un'analisi di compatibilità idraulica che documenti l'assenza delle suddette interferenze o indichi i rimedi progettuali per ovviare a tale rischio quali ad esempio sopralzi, recinzioni impermeabili e altri accorgimenti tecnici necessari a garantire la sicurezza dei locali in caso di allagamento (altezza degli impianti elettrici dalla pavimentazione).

Valgono inoltre le prescrizioni previste per la sottoclasse 3b.

Si applicano altresì le prescrizioni previste dall'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. per le aree di dissesto che ricadono nelle rispettive perimetrazioni P.A.I.

CLASSE 4

In classe 4 dovrà essere esclusa qualsiasi edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 27 lettere a), b) e c) della L.R. 12/05.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio presente.

In relazione alle condizioni di rischio riscontrate sono state individuate due sottoclassi.

- 4a

Nella sottoclasse 4a ricadono le aree di pertinenza torrentizia, le aree interessate da movimenti franosi superficiali, le aree soggette a crollo, transito e accumulo di massi, le aree inondabili nonché le aree in evidente dissesto idrogeologico.

Interventi tesi al consolidamento dei versanti e/o alla mitigazione del pericolo esistente potranno consentire una modifica del grado di pericolosità presente.

Si applicano altresì le prescrizioni previste dall'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I. per le aree di dissesto che ricadono nelle rispettive perimetrazioni P.A.I.

- 4b

La sottoclasse 4b include le parti più prossime alla zona di emergenza delle risorgive pedecollinari, per la valenza ambientale e idrogeologica che rivestono tali ambiti.

art.99

Studio sismico

Il comune di Ambivere ricade nella zona sismica 4, così come definita nell'O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003.

La normativa regionale prevede l'applicazione del 2° livello di approfondimento sismico nelle zone a PSL Z3 e Z4 solo nelle aree in cui è prevista la realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al D.D.U.O. N. 19904/03).

Al mosaico della fattibilità sono sovrapposte due campiture trasparenti che individuano gli ambiti dove è necessario verificare puntualmente il Fattore di amplificazione e quelli in cui è necessario applicare direttamente il 3° livello di approfondimento sismico, in fase di progettazione.

Nelle aree in cui coesistono differenti scenari di Pericolosità Sismica Locale dovranno essere approfonditi gli aspetti relativi a ciascuno scenario e utilizzati per la progettazione i parametri più restrittivi.

Effetti di instabilità (PSL Z1)

L'analisi di terzo livello prevede la quantificazione dell'instabilità delle zone franose intesa come valutazione degli indici di stabilità in condizioni statiche, pseudostatiche e dinamiche. L'analisi prevede un approccio puntuale, finalizzato alla quantificazione dei singoli movimenti.

Gli approfondimenti devono essere eseguiti secondo le indicazioni riportate nell'allegato 5 della D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008 e riassunte nel paragrafo 2.2.3.1 dello studio sismico.

Zone con terreni di fondazioni particolarmente scadenti (PSL Z2)

L'analisi di terzo livello prevede la valutazione quantitativa dei cedimenti e dove necessario del potenziale di liquefazione mediante l'esecuzione di accertamenti geognostici e l'impiego di procedure note in letteratura e scelte a discrezione del professionista incaricato.

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere applicato rispettando le direttive tecniche regionali riassunte nel paragrafo 2.2.3.2 dello studio sismico.

Potrà essere evitata l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, seguendo il seguente schema:

- in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D.

Effetti di amplificazione morfologica (PSL Z3)

Lo scenario di pericolosità sismica locale Z3 è rappresentato nella carta della pericolosità sismica locale da linee. Tali elementi individuano gli ambiti soggetti ad amplificazione topografica. In questi ambiti il fattore di amplificazione deve essere calcolato per la quota di cresta e successivamente interpolato linearmente sino alla base del pendio dove assume valore pari all'unità. Possono pertanto essere soggette ad amplificazione morfologica anche aree non collocate nelle immediate vicinanze delle creste rocciose.

In fase di progettazione si dovrà pertanto accertare se l'ambito oggetto di studio è potenzialmente soggetto ad amplificazione topografica, in quanto parte, prossima fino a distale, di un ciglio di scarpata o di una cresta rocciosa.

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere applicato rispettando le direttive tecniche regionali riassunte nel paragrafo 2.2.3.3 dello studio sismico.

Potrà essere evitata l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore,

seguendo il seguente schema:

- in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse Piano di Governo del Territorio di Ambivere sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D.

Effetti di amplificazione litologica (PSL Z4)

Nello scenario Z4 è richiesta l'applicazione del secondo livello di approfondimento nel caso di progetto di edifici strategici e rilevanti che prevedano affollamenti significativi (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) e l'approfondimento di terzo livello per l'analisi dell'amplificazione litologica, solo quando il fattore di amplificazione calcolato è maggiore del valore soglia.

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere applicato rispettando le direttive tecniche regionali riassunte nel paragrafo 2.2.3.4. Tali approfondimenti dovranno essere preceduti dalla definizione della classe sismica di appartenenza del suolo (A, B, C, D, E).

Potrà essere evitata l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, seguendo il seguente schema:

- in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
- in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D

art.100

Reticolo idrico minore

Il Comune di Ambivere, ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 ha realizzato contemporaneamente al PGT uno studio del reticolo idrico minore di tutto il territorio di sua competenza. Lo studio comprende la Relazione Generale, la definizione cartografica dei reticoli principale e minore e le Norme di Piano.