



# GHISALBA

## PROVINCIA DI BERGAMO

allegato

# 3A bis

VARIANTE 2017 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N.12 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

## **NORME ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE MODIFICATE SECONDO LE OSSERVAZIONI ACCOLTE**

allegato alla delibera C.C. n° **28** del **05/06/2017** di adozione

IL RESPONSABILE  
AREA TERRITORIO

IL SEGRETARIO

allegato alla delibera C.C. n° **58** del **16/11/2017** di controdeduzioni  
alle osservazioni e di approvazione

IL RESPONSABILE  
AREA TERRITORIO

IL SEGRETARIO

pubblicato sul B.U. della regione Lombardia n. .... in data .....

IL RESPONSABILE  
AREA TERRITORIO

IL SEGRETARIO



ARCHITETTO ALFREDO RONCALLI  
Via G. Longo,8 - 24124 Bergamo - tel.035/226757  
P.iva. 02297860161 - C.F. RNC LRD 64H06 A794E  
Ord. architetti di Bg n.1165 - email [alfronca@gmail.com](mailto:alfronca@gmail.com)

## **AVVERTENZA:**

Le parti del testo introdotte in  
accoglimento di osservazioni sono  
riportate con caratteri a colorazione  
**rossa.**

## PIANO DELLE REGOLE – PdR NORME DI ATTUAZIONE VARIATE

### INDICE

<b>Titolo I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
<b>capo I</b>	<b>Oggetto, obiettivi, elaborati del Piano delle Regole</b>	
art. 1	Finalità delle norme	7
art. 2	Obiettivi del Piano delle Regole	7
art. 3	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa	7
art. 4	Elenco degli Elaborati del Piano delle Regole	8
<b>capo II</b>	<b>Definizione indici e parametri urbanistici-edilizi</b>	
art. 5	Parametri Urbanistici	9
art. 6	Parametri edilizi	10
<b>capo III</b>	<b>Destinazioni D'uso</b>	
art. 7	Definizione Destinazioni d'uso	14
art. 8	Regole generali per le destinazioni d'uso	15
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
<b>capo IV</b>	<b>Modalità' e Strumenti di Attuazione</b>	
art. 12	Modalità di attuazione - Piani Attuativi e interventi edilizi diretti	19
art. 13	Soppresso	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
<b>capo V</b>	<b>Aree E Immobili Con Limitazioni, Vincoli o Tutele</b>	
art. 18	Immobili assoggettati a tutela	24
art. 19	Vincoli Specifici e fasce di rispetto e tutela	24
art. 20	Siti di interesse archeologico	26
<b>capo VI</b>	<b>Oneri Di Urbanizzazione</b>	
art. 21	Disposizioni	28
art. 22	Opere di urbanizzazione primaria	28
art. 23	Opere di urbanizzazione secondaria	28
<b>capo VII</b>	<b>Disposizioni Transitorie</b>	
art. 24	Situazioni esistenti in contrasto con le disposizioni di PGT	29
art. 25	Edificazioni in corso di esecuzione	29
art. 26	Piani attuativi non attivati	29
art. 27	Deroghe	30
<b>TITOLO II</b>	<b>CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO</b>	
<b>Capo I</b>	<b>Classificazione E Disposizioni Generali Per Tutti Gli Ambiti</b>	
art. 28	Classificazione degli ambiti	31
art. 29	Occupazioni del suolo per deposito di materiali	

	ed esposizioni di merci	32
art. 30	Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	32
<b>TITOLO III</b>	<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>	
<b>capo I</b>	<b>Nuclei di Antica Formazione CS</b>	
	<b>Norme Generali</b>	
art. 31	Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS	34
art. 32	Destinazioni d'uso ammesse	34
art. 33	Modalità di intervento	34
art. 34	Azioni e Interventi	34
art. 35	Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione	34
art. 36	Unità Organiche di intervento	35
<b>capo Ia</b>	<b>Criteri Per Gli Interventi</b>	
	<b>Criterio Della Conservazione Ordinaria</b>	
art. 37	Manutenzione ordinaria – <b>Mo</b>	36
art. 38	Manutenzione straordinaria – <b>Ms</b>	36
art. 39	Manutenzione degli spazi aperti – <b>Msa</b>	37
	<b>Criterio Della Conservazione</b>	
art. 40	Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente – <b>Re</b>	37
art. 41	Restauro: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali – <b>Rei</b>	38
art. 42	Risanamento conservativo – <b>Rc</b>	39
art. 43	Restauro, ripristino e salvaguardia degli spazi aperti esistenti – <b>Rea</b>	40
	<b>Criterio Dell'integrazione</b>	
art. 44	Ristrutturazione edilizia con conservazione – <b>Ric</b>	41
art. 45	Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale) – <b>Rit</b>	42
art. 46	Ridefinizione, integrazione e riqualificazione degli spazi aperti esistenti – <b>Ria</b>	43
	<b>Criterio Dell'innovazione</b>	
art. 47	Demolizione senza ricostruzione – <b>D</b>	43
art. 48	Demolizione e ricostruzione – <b>Dr</b>	44
art. 49	Riqualificazione Urbanistica – <b>Ru</b>	45
art. 50	Nuova configurazione degli spazi aperti esistenti – <b>Ncae</b>	45
	<b>Disposizioni Specifiche</b>	
art. 51	Manufatti non coerenti con il contesto storico	46
art. 52	Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare	46
art. 53	Assi prospettici e coni visuali	47
art. 54	Soppresso	47
<b>capo II</b>	<b>Ambito Residenziale Consolidato - R</b>	
art. 55	- Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato	48
art. 56	Tabella degli Edifici residenziali a destinazione specifica	50
<b>capo III</b>	<b>Ambito Produttivo Consolidato - P</b>	
art. 57	Tessuto urbano consolidato produttivo	65
art. 58	Tabella degli Edifici produttivi a destinazione specifica	66
<b>capo IV</b>	<b>Ambiti soggetti ad interventi di riconversione</b>	

art. 59	Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione	69
<b>capo V</b>		
art. 60	<b>Edifici Esistenti Esterni Al Centro Edificato</b> Insediamenti esistenti esterni al centro edificato - in ambito agricolo e ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico: Interventi	70
art. 61	Immobili esistenti con possibilità di intervento previa D.I.A./ Permesso di Costruire	71
art. 62	Insediamenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero	73
art. 63	Valutazione di compatibilità ambientale per gli interventi in ambito agricolo e ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico	74
art. 64	Lotto teorico di pertinenza degli edifici esistenti in ambito agricolo e ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico	74
<b>TITOLO IV</b>		
art. 65	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b> Beni costitutivi del paesaggio - La carta del Paesaggio	75
art. 66	Le classi di sensibilità	75
<b>Capo I</b>		
art. 67	<b>Ambito di valore paesaggistico – ambientale -ecologico</b> Definizione	76
art. 68	Verde di salvaguardia delle aree edificate	76
art. 69	Ambito di salvaguardia ambientale e corridoi ecologici	76
art. 70	Ambito boschivo	77
art. 71	Ambito di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale (Parco del Serio e Sentieri rurali storici)	77
art. 72	Ambito di Compensazione ambientale: aree per gli interventi	78
art. 73	Ambito di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica	79
<b>Capo II</b>		
art. 74	<b>Ambito di valore agronomico</b> Ambito agricolo	80
art. 75	Ambito agricolo - Interventi	81
art. 76	Ambito agricolo specializzato	83
art. 77	Ambito agricolo di salvaguardia delle aree edificabili	83
<b>TITOLO V</b>		
art. 78	<b>SISTEMA ESTRATTIVO</b> - Aree di cava	84
<b>TITOLO VI</b>		
art. 79	<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b> Ambiti destinati ai servizi - aree adibite a servizi ed impianti tecnologici	85
<b>TITOLO VII</b>		
art. 80	<b>SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b> Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi - definizione	86
art. 81	- classificazione	86
art. 82	- Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico	86
art. 83	- Percorsi di interesse paesistico	87
<b>TITOLO VIII</b>		
<b>capo I</b>		
art. 84	<b>NORME SPECIFICHE</b> <b>Disposizioni Sulle Attività Commerciali</b> Ambito di applicazione e definizioni	88
art. 85	Individuazione dei Perimetri del Tessuto urbano consolidato degli Ambiti di Trasformazione urbana e degli ambiti extraurbani	88
art. 86	Criteri per la localizzazione di tipologie commerciali di ventita	88
art. 87	Standard urbanistici	90

art.	88	Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio	91
art.	89	Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.	91
<b>capo II</b>		<b>Disposizioni Per Gli Impianti Di Distribuzione Carburanti</b>	
art.	90	Ambito di applicazione e definizioni	92
art.	91	Norme procedurali di natura urbanistica	92
art.	92	Mezzi pubblicitari	92
art.	93	Segnaletica	92
art.	94	Attività complementari	93
art.	95	Smaltimento e rimozione	93
<b>capo III</b>		<b>Norme Di Interesse Igienico - Sanitario</b>	
art.	96	Prevenzione rischio gas Radon	94
<b>capo IV</b>		<b>Disposizioni per la sostenibilità ambientale degli interventi e per il risparmio energetico</b>	
art.	97	Qualità ambientali del progetto	95
art.	98	Architettura bioclimatica ed incentivi	97
art.	99	Quantificazione dell'incentivo	97
art.	100	Requisiti di efficienza energetica degli interventi	97
art.	101	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	98
<b>TITOLO IX</b>		<b>CONDIZIONI PER LA SALVAGUADIA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b>	
<b>capo I</b>		<b>Elaborati Grafici Della Componente Geologica, Idrogeologica E Sismica</b>	
art.	102	Contenuti ed Elaborati	99
<b>capo II</b>		<b>Norme Geologiche Di Piano</b>	
art.	103	Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano	100
art.	104	Carta dei vincoli e carta del dissesto idrogeologico (aree pai)	102
art.	105	Studio sismico	106
art.	106	Reticolo idrico minore	107

## 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 Ghisalba, 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 Ghisalba, 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	Centro Storico – Evoluzione storiche del tessuto urbano (1:2000)
PdR 1.2	Sistema Insediativo	Città diffusa – Tavola propedeutica dei Tessuti: Tipologia Edilizia (1:5000)
PdR 1.3	Sistema Insediativo	Città diffusa - Tavola propedeutica dei Tessuti: Numero piani (1:5000)
PdR 1.4	Sistema Insediativo	Città diffusa - Complessiva Ambiti (1:5000)
PdR 1.5	Sistema Insediativo	Città diffusa - Ambiti insediati residenziali (1:2000)
PdR 1.6	Sistema Insediativo	Città diffusa - Ambiti insediati produttivi (1:2000)
PdR 2.1	Sistema Insediativo	Edifici esterni al centro edificato - Individuazione edifici (1:5.000)
PdR 2.2	Sistema Insediativo	Edifici esterni al centro edificato - classificazioni interventi (1:5.000)
PdR 3.1	Sistema Insediativo	Centro Storico –Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Elementi architettonici minori - Paramenti murari – allineamenti obbligatori – coni prospettici (1:1000)
PdR 4.1	Sistema Ambientale	Tutela Vegetazionale - Ambiti boscati art.3 LR 27/04, cespugliati) (1:5.000)
PdR 4.2	Sistema Ambientale	Ambito Agricolo (1:5.000)
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 (1:5.000)
PdR 6	Componente Commerciale di Piano	(1:5.000)
PdR 7	Carta dei Vincoli	(1:5.000)
PdR 8	Carta Archeologica	(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.

Le superfici lorde di pavimento potranno essere trasferite ai lotti compresi nello stesso ambito mediante atto pubblico registrato, trascritto e depositato, in copia conforme, in Comune."

#### **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.

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tali superfici nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli art. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78;
- c) gli interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68, n. 1444;

i parametri di superficie scoperta e drenante sopraindicati costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

#### **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.

Negli ambiti interessati, alla data di approvazione del P.G.T., da Piani Attuativi vigenti ed in quelli le cui convenzioni, a tale data, sono divenute inefficaci da meno di 5 anni ma abbiano adempiuto a tutti gli obblighi convenzionatori nelle stesse contenuti, è consentita, nella applicazione dei soprariportati parametri, l'assunzione delle modalità di calcolo in vigore alla data di approvazione dei Piani stessi. Tale facoltà può essere esercitata dagli interessati sino alla data del 31.12.2019.

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 o seminterrati che abbiano un'altezza utile interna 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 sino al limite del 15% della slp dell'Unità Immobiliare di riferimento (U.I.), elevabile al 20% qualora sulla copertura del porticato o su quella del collegato edificio principale, vengano installati pannelli fotovoltaici aventi una superficie non inferiore al 50% della slp del portico;
- 2bis) le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati aventi una profondità inferiore a mt. 2,50 sino al limite del 5% della slp dell'Unità Immobiliare di riferimento (U.I.), elevabile al 10% qualora sulla copertura della pensilina o su quella del correlato edificio di riferimento, vengano installati pannelli fotovoltaici aventi una superficie non inferiore al 50% della s.l.p. della pensilina;
- 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 ed i vani ascensori 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. Fermo restando il divieto, nelle fasce di rispetto stradale, di realizzazione di nuove costruzioni sia entro che fuori terra ai sensi del successivo art. 19, per le costruzioni interraste aventi l'estradosso della soletta di copertura a non più di 50 cm dalla quota 00 non trovano applicazione le distanze dalle strade.

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 determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.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 e a raggio 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 interrato 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, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati e 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 e a raggio 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 è dimezzata nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche; tale distanza non potrà comunque essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

### **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.

Negli ambiti interessati, alla data di approvazione del P.G.T., da Piani Attuativi vigenti ed in quelli le cui convenzioni, a tale data, sono divenute inefficaci da meno di 5 anni ma abbiano adempiuto a tutti gli obblighi convenzionatori nelle stesse contenute, è consentita , nella applicazione dei soprariportati parametri, l'assunzione delle modalità di calcolo in vigore alla data di approvazione dei Piani stessi. Tale facoltà può essere esercitata dagli interessati sino alla data del 31.12.2019.

## **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:  $H_{max} = mt. 7,00$ ; 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 di legge. 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 VIII, 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**  
Soppresso

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 edificatori compensativi di cui al precedente comma, ove non direttamente realizzabili, 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, 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
  - Vincolo di rispetto cimiteriale
  - Fascia di rispetto del reticolo idrografico minore
  - Fascia di rispetto elettrodotti
  - Delimitazione fasce fluviali PAI , fiume Serio
    - Limite esterno fascia A
    - Limite esterno fascia B
    - Limite esterno fascia C
- Vincoli di tutela ambientale
  - Fascia di rispetto fiume Serio
  - Aree boscate
  - Pozzi e sorgenti
- Ambiti tutelati di interesse Regionale e Provinciale
  - Parco Regionale del Serio
  - Elementi vincolanti interni Parco Serio Cat. A
  - Elementi vincolanti interni Parco Serio Cat. D
  - Elementi vincolanti esterni Parco Serio Cat. A
  - Elementi vincolanti esterni Parco Serio Cat. C
- Altre discipline di carattere comunale
  - Nuclei insediativi storici
  - Strade e sentieri storici
  - Monumento ai caduti sul lavoro
  - Monumento ai Fanti
  - Monumento Avis
  - Monumento ai caduti della guerra
  - Monumento ai Bersaglieri
  - Monumento agli Alpini
  - Cippo Parco “F.lli Traina
  - Edicole votive e Santelle 1
  - Edicole votive e Santelle 2
  - Edicole votive e Santelle 3

• Edicole votive e Santelle 4

*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, nel rispetto delle prescrizioni in materia contenute nell'art .17 delle NA del PdS, 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*".

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.

#### *Fascia di Rispetto Depuratore*

Come definito nella Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977. Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento (G.U. n. 48 del 28 febbraio 1977) per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita nella misura di 100 metri

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 e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) realizzazione di aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame;
- l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

art.20

#### **Siti di interesse archeologico**

Ghisalba ha dimostrato di essere un territorio particolarmente ricco di realtà di interesse archeologico dalle frequentazioni preistoriche nei pressi di

Villanuova, agli insediamenti romani (di cui si sono individuate due ville) e altomedioevali, nonché di necropoli (i livelli di ritrovamento possono essere a quote ridottissime, anche entro i primi 50 cm dal piano di calpestio).

Un attento protocollo d'intervento dell'attività pubblica e privata nell'abitato e nel territorio permette di procedere preventivamente in questo ambito ottenendo, da un lato, il successo di futuri risultati archeologici, con ipotetici sviluppi che ricadrebbero sulla realtà locale, dall'altro, ad ottimizzare il progetto e l'intervento edilizio-infrastrutturale-territoriale riducendo "imprevisti" e costi.

Si ricorda comunque che in virtù della legislazione nazionale in materia si ha l'obbligo di immediata comunicazione agli enti e alle autorità competenti di ritrovamenti avvenuti durante operazioni di scavo o edilizie.

La Carta Archeologica inserita nel P.G.T. (PdR8) raffigura differenti livelli di aree sensibili in parte documentati ed in parte di potenziale valore archeologico.

E' stata predisposta una tavola con indicate aree che rivestono interesse archeologico ai sensi del D.Lgs 42/04, come documentato nelle schede e relativa cartografia pubblicata sulla "Carta Archeologica della Lombardia II". I siti sono i seguenti:

- 1 Cascina Alessandra – Villa Romana
- 2 Centro storico CABG – spada gallica, ara sacra e epigrafe funeraria romana
- 3 Epigrafe cristiana
- 4 Cascina Don Bosco – tomba gallica
- 5 Campo San Pietro – resti di una villa di età romana
- 6 Guado del Serio – spada gallica
- 7 Cascina Vite vecchia, Campo Gavignola – tomba gallica
- 8 Santuario via Canonico Cossali – tomba tardo-gallica
- 9 Campo Croffi – tomba romana
- 10 Campino – tombe medioevali
- 11 Villanova, campo traverso – frequentazione preistorica e impianto insediativo di età romana
- 12 Proprietà Testa – tomba gallica
- Cascina Portico Nuovo area di cava – strada glareata di età romana – due tombe di età tardo romana rinvenute nel 1998 e tomba di età romana rinvenuta nel 2011

In color rosa sono segnati i siti di interesse archeologico in cui sono già avvenuti ritrovamenti di diversa natura ed entità. L'elenco dei siti, opportunamente numerati, deriva dalla Carta Archeologica della Provincia di Bergamo, d'ora in avanti indicata come "CABg" [R. Poggiani Keller (a cura di), La carta archeologica del territorio di Bergamo: schede, Modena 1992, schede alle pp. 87-89] e segnalati dalla stessa Soprintendenza ai Beni Archeologici. In alcuni casi l'area indeterminata nella sua perimetrazione ha indotto a delimitare una superficie più ampia rispetto alla collocazione del simbolo sulla CABg.

In color azzurro sono segnate aree in cui si possono rinvenire con maggiore probabilità presenze di interesse archeologico. Le informazioni, in cui sono evidenziati possibili insediamenti scomparsi, chiese o oratori, necropoli, sono desunte da studi storici di carattere scientifico [R. Caproni, Ghisalba dalle origini all'alto medioevo, in R. Caproni [a cura di] Ghisalba nella storia, Ghisalba 2005] supportati dall'interpretazione di foto aeree, da operazioni di indagine a "trincea".

Per qualsiasi intervento edilizio, che preveda scavi all'interno dell'Ambito color rosa, dovrà essere indicato nel titolo abilitativo l'avvenuta segnalazione alla Sovrintendenza archeologica.

Per qualsiasi intervento edilizio, che preveda scavi all'interno dell'Ambito color azzurro, è obbligatorio la segnalazione, al Comune di Ghisalba, della data di inizio scavi.

## capo VI Oneri Di Urbanizzazione

### art.21 Disposizioni

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

### art.22 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.23 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.24

### 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 senza aumento di slp o volume. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

art.25

### 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.26

### Piani attuativi non attivati

Atps	STRUMENTO	ATTUAZIONE	DENOMINAZIONE
ATc1	P.L.	P.A./PdC	Area Produttiva 1 sud-est via Sp 498 "Soncinese"
ATc2	P.L.	P.A./PdC	Area Produttiva 2 sud-est via Sp 498 "Soncinese"
I ATc3	P.I.I.	PdC	Area Produttiva nord via Sp 498 "Soncinese"
A ATc4	P.R.	P.A.	Area residenziale via Francesca /via Provinciale

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 con prescrizioni specifiche "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.

art.27

**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.28 **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
- tabella degli Edifici a destinazione specifica

##### **ambito del tessuto urbano produttivo (P)**

Ambito produttivo consolidato

- tessuto urbano consolidato produttivo
- tabella degli Edifici a destinazione specifica

##### **ambito soggetto ad interventi di riconversione urbanistica**

- ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione

##### **edifici esistenti esterni al centro edificato**

- Insediamenti esistenti esterni al centro edificato - in ambito agricolo e ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico: Interventi
- Immobili esistenti con possibilità di intervento previa DIA/ Permesso di Costruire
- Insediamenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero
- Valutazione di compatibilità ambientale per gli interventi in ambito agricolo e ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
- Lotto teorico di pertinenza degli edifici esistenti in ambito agricolo e ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

#### **SISTEMA AMBIENTALE**

Beni costitutivi del paesaggio - La carta del Paesaggio

Le classi di sensibilità

##### **ambito di valore paesaggistico – ambientale – ecologico**

- Verde di salvaguardia delle aree edificate
- Ambito di salvaguardia ambientale e corridoi ecologici
- Ambito boschivo
- Ambito di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale (Area Parco del Serio e Sentieri rurali storici)
- Ambito di Compensazione ambientale: aree per gli interventi
- Ambito di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica

##### **ambito di valore agronomico**

- Ambiti agricoli
- Ambito agricolo - Interventi
- Ambito agricolo specializzato
- Ambito agricolo di salvaguardia delle aree edificabili

**ambito estrattivo****SISTEMA ESTRATTIVO**

- Aree di cava

**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.29 **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.30 **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, esplicitativa 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/produttive 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.

## TITOLO III SISTEMA INSEDIATIVO

### Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

#### capo I      **Nuclei Di Antica Formazione**

#### art.31      **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.32      **Destinazioni d'uso ammesse**

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

Destinazione d'uso ammesse

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.33      **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). 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 fuori dal campo di applicazione della lettera b) del 1° comma dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e della lettera b) del 1° comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001

indipendentemente 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 con obbligo di "piano attuativo" ove richiesto.

#### art.34      **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.35      **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.36

#### **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.37

**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.38

**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.39

**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 di pregio*

*ecosistemico:*

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

**Criterio della Conservazione**

art.40

**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 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

**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.42

#### **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.43

**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 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 nella tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

### **Criterio Dell'integrazione**

art.44

#### **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.45

**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.46

### **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".

### **Critero dell'Innovazione**

art.47

#### **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 soggetti a 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.48

**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.49

**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.

art.50

**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 dei Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

### Disposizioni specifiche

art.51

#### **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;
- *precari* 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.52

#### **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.53

#### **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.54

#### **Articolo soppresso**

**capo II****Ambito residenziale consolidato**

Tessuto urbano consolidato residenziale

art.55

**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 quattro gamme di valori che vanno dalla Densità Esistente sino alla Densità Media.

<b>DE</b>	Densità Esistente	indice di edificabilità (Ie) come l'esistente (rapporto di copertura Rc max 35%)
<b>DD</b>	Densità Definita	indice di edificabilità (Ie) e rapporto di copertura come norme attuative di Piano di Lottizzazione di riferimento
<b>DB</b>	Densità Bassa	indice di edificabilità (Ie) 0,35 mq/mq di slp (rapporto di copertura Rc max 35%)
<b>DM</b>	Densità Media	indice di edificabilità (Ie) 0,4 mq/mq di slp (rapporto di copertura Rc max 35%)

*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 confini e dagli altri edifici limitrofi; è comunque fatto salvo quanto diversamente disposto ai punti "DC-Distanza dai confini" e "DF-Distanza fra gli edifici" del precedente art. 6.

*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 quattro possibili range **(DE DD DB DM)**

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 involucro 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*

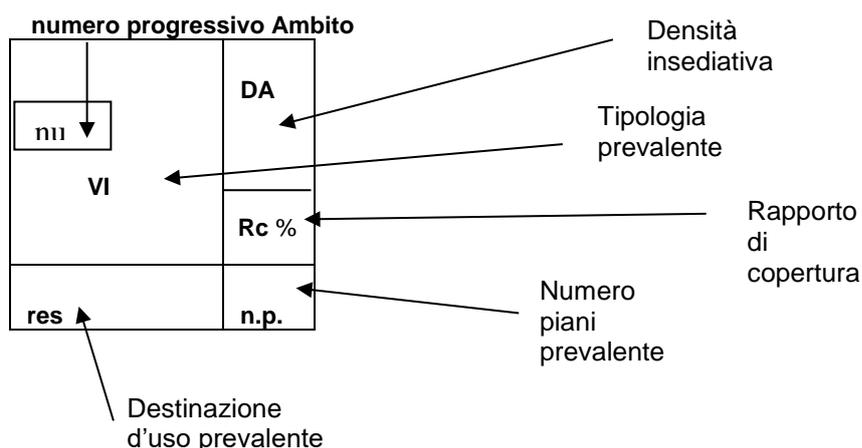
altezza espressa in numeri di piano

la distanza minima dal confine di mt.5 e le distanze tra fabbricati di mt.10 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 complessiva degli Ambiti-PdR1.5 "



art. 56 **Tabella degli Edifici residenziali 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

- |          |  |
|----------|--|
| <b>1</b> | - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. a) b) c) d): mantenimento altezza non omogenea                            |
| <b>2</b> | - 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 |
| <b>3</b> | - 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

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

- |          |  |
|----------|--|
| <b>1</b> | - interventi edilizi ai sensi della L.R. n.12/05 art. 27 lett. a) b): mantenimento della destinazione d'uso incongrua esistente  |
| <b>2</b> | - 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 ( <b>D</b> ) di Ambito |

Qualora la trasformazione d'uso determini un aumento del carico urbanistico potrà essere richiesto il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato.

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

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

Per tali interventi si applicano i seguenti indici:

Densità Edilizia	<b>1</b>	in Ambito con densità DE	0,4	mq/mq di slp
	<b>2</b>	in tutti gli altri Ambiti il lotto assumerà la Densità ( <b>D</b> ) dell'Ambito di riferimento		
	<b>*</b>	<b>Sd</b> – Superficie (Slp) definita		

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.

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

**AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO\_ Edifici ed aree a destinazione specifica**

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
<b>02</b>	1					*	Slp aggiuntiva 500 mq., max n.6 U.I.. Obbligo di realizzazione parco Santuario, indicato nella Tav. 1.4 PdR (servizio n. 23 del PdS PC convenzionato
	2	1-3	1-3				
	3	1-3	1-3				
	4		1-3				
<b>04</b>	1		1-3				
	2	1-2	1-3				
<b>05</b>	1		1-3				
	2		1-3				
	3				*		<b>Sd</b> - Slp 588 mq di residenziale come da delibera CC n 20 del 09.08.01 e s.m.i.
	4				*		<b>Sd</b> - Slp 582 mq di residenziale come da delibera CC n 20 del 09.08.01 e s.m.i.
<b>06</b>	1		1-3				
	2	1-3	1-3				
<b>07</b>	1		1-3				
	2		1-3				
	3	1					Slp aggiuntiva 80 mq ; Sc aggiuntiva 80 mq da destinarsi ad autorimessa e/o accessori all'abitazione.
<b>9</b>	1						Slp aggiuntiva 30 mq di residenziale
	2						Slp residenziale aggiuntiva 260 mq
<b>10</b>	1		1-3				

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
11	1		1-3				Slp aggiuntiva 60 mq di residenziale
	2		1-3				
	3				*		<b>Sd</b> - Slp 250 mq di residenziale come da delibera CC n 2 del 09.02.00 e s.m.i.
	4	1-3					
12	1		1-3				
	2		1-3				
13	1			1-2			PC convenzionato
	2		1-3				
	3						Slp aggiuntiva 70 mq di residenziale
	4				*		<b>Sd</b> - Slp di 320 mq di residenziale come da delibera C.C. 14 del 30.03.1999
15	1		1-3				
	2		1-3				
16	1	1-3					
	2		1-3				
	3	1-3	1-3				
	4	1-3	1-3				
17	1	1-3					
	2	1-3					
	3				*		<b>Sd</b> - Slp 335 mq di residenziale come da delibera CC n14 del 30.3.99 e s.m.i.
	4				*		<b>Sd</b> - Slp 480 mq di residenziale come da delibera CC n14 del 30.3.99 e s.m.i.
	5				*		<b>Sd</b> - Slp 515 mq di residenziale come da delibera CC n14 del 30.3.99 e s.m.i.
18	1					Slp aggiuntiva 100 mq di residenziale	

**AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO\_ Edifici ed aree a destinazione specifica**

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
22	1	1-3					
23	1				*		Sd - Slp 145 mq di residenziale come da delibera CC n 41 del 20.11.06 e s.m.i.
	2						si permette la chiusura dei portici e logge senza che le stesse vengano computate nella SLP. PC convenzionato
	3						Area ineditabile destinata a verde privato, arredabile con attrezzature ornamentali di fruizione del verde.
24	1	1-3	1-3				
	2				*		
25	1				*		Sd - Slp 205 mq di residenziale come da delibera CC n 58 del 29/11/96 e s.m.i.
	2		1-3				
	3				*		Sd - Slp 170 mq. di residenziale come da delibera CC n 58 del 29/11/96 e s.m.i.
	4		1-3				
26	1		1-3				
	2		1-3				
	3		1-3				
28	1		1-3				
	2		1-3				
	3		1-3				
	4		1-3			*	Slp 235 mq. residenziale aggiuntiva . Obbligo di realizzazione standard qualitativo indicato nella Tav 1.4PdR (servizio n. 12 del PdS). PCconvenzionato
	5		1-3				
	6	1-3	1-3				
	7	1-3	1-3				
	8	1-3	1-3				
29	1	1-3					

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ Edifici ed aree a destinazione specifica							
N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
32	1	1-3					
	2		1-3				
	3		1-3				
35	1	1-2	1-3				
	2		1-3				
37	1	1-2					
38	1				2		
	2		1-3				
	3		1-3				
	4		1-3				
39	1		1-3				
	2		1-3				
	3		1-3				
	4						Slp aggiuntiva 80 mq di residenziale
41	1	1-3	1-3				
42	1		1-3				
	2		1-3				
43	1		1-3				
44	1				*		Sd - Slp 200 mq di residenziale come da delibera CC n 2 del 9.2.00 e s.m.i.
	2				*		Sd - Slp 235 mq di residenziale come da delibera CC n 2 del 9.2.00 e s.m.i.
	3		1-3				
	4						Slp residuale 50 mq di residenziale come da delibera CC n 2 del 9.2.00 e s.m.i.
	5					*	Sd - Slp 367 mq di residenziale come da delibera CC n 2 del 9.2.00 e s.m.i.
	6						Slp aggiuntiva 100 mq. residenziale

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
46	1	1-3	1-3				
	2	1-3	1-3				
	3		1-3				
	4						Slp aggiuntiva 100 mq di residenziale
47	1		1-3				
	2		1-3				
48	1		1-3				
49							Le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito devono ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 27 del 24.11.08
50	1				*		<b>Sd</b> - Slp 530 mq di residenziale come da delibera CC n 26 del 21.07.05 e s.m.i.
	2		1-3				
	3				*		<b>Sd</b> - Slp 265 mq di residenziale come da delibera CC n 27 del 24.11.08 e s.m.i.
	4				*		<b>Sd</b> - Slp 565 mq di residenziale come da delibera CC n 27 del 24.11.08 e s.m.i. Possibilità di accesso pedonale sul lato ovest con obbligo di PC convenzionato
52	1				*		<b>Sd</b> - Slp 1.925 mq di residenziale come da delibera CC n 10 del 22.04.05 e s.m.i.
	2		1-3				

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	Note
53	1				*		Sd - Slp 535 mq di residenziale come da delibera CC n 271 del 16/10/90 e s.m.i.
	2				*		Sd - Slp 630 mq di residenziale come da delibera CC n 271 del 16/10/90 e s.m.i.
	3				*		Sd - Slp 400 mq di residenziale come da delibera CC n 271 del 16/10/90 e s.m.i.
	4		1-3				Slp residuale 135 mq di residenziale
	5		1-3				Slp residuale 35 mq di residenziale
	6		1-3				Slp residuale 235 mq di residenziale
	7		1-3				
54	1		1-3				
55	1						Sd - Slp 590 mq di residenziale come da delibera CC n 271 del 16/10/90 e s.m.i.
	2						Sd - Slp 630 mq di residenziale come da delibera CC n 271 del 16/10/90 e s.m.i.
56	1		1-3				
	2		1-3				
	3		1-3				
	4		1-3				
	5	1-3	1-3				
	6	1-3	1-3				
	7	1-3					
57	1		1-3				
	2		1-3				
	3	1-3	1-3				
	4		1-3				
	5	1-3	1-3				
58	1					*	Slp aggiuntiva 60 mq di residenziale PC convenzionato

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
<b>59</b>	1		1-3				
	2		1-3				
	3		1-3				
	4	1-3	1-3				
<b>60</b>	1		1-3				Slp. aggiuntiva 60 mq di residenziale
	2		1-3				
	3					*	Slp 1.400 mq., residenziale aggiuntiva. Obbligo di realizzazione standard qualitativo da definire in fase di convenzione. PC convenzionato
<b>61</b>	1		1-3				
	2		1-3				
	3	1-3	1-3				
	4		1-3				
<b>62</b>	1				*		<b>Sd</b> - Slp 500 mq di residenziale come da delibera CC n 28 del 10.2.87 e s.m.i.
	2				*		<b>Sd</b> - Slp 190 mq di residenziale come da delibera CC n 28 del 10.2.87 e s.m.i.
<b>63</b>							Le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell' Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 45 del 22/12/05 e s.m.i
<b>64</b>	1		1-3				
	2		1-3				
	3	1-3					
<b>65</b>	1		1-3				
	2	1-3	1-3				
<b>67</b>	1		1-3				

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
70							Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 32 del 5.7.2010 e s.m.i.
71							Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 09 del 18.02.10 e s.m.i.
72	1		1-3				
73	1	1-3	1-3				
	2		1-3				
74	1		1-3				
	2		1-3				
75	1	1-3					
76	1		1-3				
	2		1-3				
79	1		1-3				
	2		1-3				
81	1		1-3				
	2		1-3				
82	1				*		<b>Sd</b> - SIp 690 mq di residenziale come da delibera CC n 29 del 19.09.97 e s.m.i.
	2				*		<b>Sd</b> - SIp 678 mq di residenziale come da delibera CC n 29 del 19.09.97 e s.m.i.

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
83	1				*		Sd - Slp 518 mq di residenziale come da delibera CC n 29 del 19.09.97 e s.m.i.
	2				*		Sd - Slp 676 mq di residenziale come da delibera CC n 29 del 19.09.97 e s.m.i.
	3	1-3					
84	1				*		Sd - Slp 425 mq di residenziale come da delibera CC n 29 del 19.09.97 e s.m.i.
	2				*		Sd - Slp 596 mq di residenziale come da delibera CC n 29 del 19.09.97 e s.m.i.
	3				*		Sd - Slp 380 mq di residenziale come da delibera CC n 29 del 19.09.97 e s.m.i.- (variante con demolizione 6° palazzina non realizzata)
85	1	1-3	1-3				
	2	1-3	1-3				
	3		1-3			*	Slp aggiuntiva 100 mq. residenziale Pc convenzionato
86	1		1-3				
	2		1-3				
	3	1-3	1-3				
	4		1-3				
87	1		1-3				
	2	1-3	1-3			*	Sd - Slp 745 mq di residenziale con procedura di PC convenzionato
88	1	1-3					
89	1	1-3					
90	1	1-3					
91	1	1-3					

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
92	1		1-3				
	2	1-3	1-3				
93	2	1-3	1-3				
	3	1-3	1-3				
94	1		1-3				
	2		1-3				
95	1	1-3	1-3				
96	1				2		
	2		1-3				
	3	1-3	1-3				
98	1		1-3				
	2		1-3				
	3		1-3				
	4	1-3					
99	1		1-3				
	2		1-3				
	3						Obbligo di mantenimento dell'area a destinazione di verde privato con la prescrizione di inedificabilità
	4						Sd - Slp 500 mq di residenziale
100							Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 35 del 10.10.2005
	1				*		Sd - Slp 326 mq di residenziale come da delibera CC n 2 del 19.2.01 e s.m.i. con obbligo di demolizione baracche esistenti
	2				*		Sd - Slp 250 mq di residenziale come da delibera CC n 2 del 19.2.01 e s.m.i.

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
101	1	1-3					
102	1				2		
103	1		1-3				
104	1		1-3				
105							Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 25 del 29.04.2010
106	1				*		Sd - Slp 235 mq di residenziale come da delibera CC n 62 del 26.11.93 e s.m.i. + aggiuntivi 100 mq
	2	1-3					
	3		1-3				
	4		1-3				
	5				*		Sd - Slp 235 mq di residenziale come da delibera CC n 62 del 26.11.93 e s.m.i.
	6				*		Sd - Slp 129 mq di residenziale come da delibera CC n 62 del 26.11.93 e s.m.i.
107	1		1-3				
	2		1-3				
108	1		1-3				
	2		1-3				
	3		1-3				
110							Le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito devono ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N.4 del 31.02.07
111	1	1-3					

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
112	1		1-3				
	2		1-3				
	3				*		<b>Sd</b> - Slp 260 mq di residenziale come da delibera CC n 30 del 19.11.97 e s.m.i.
	4				*		<b>Sd</b> - Slp 185 mq di residenziale come da delibera CC n 30 del 19.11.97 e s.m.i.
	5				*		<b>Sd</b> - Slp 235 mq di residenziale come da delibera CC n 30 del 19.11.97 e s.m.i.
	6					*	<b>Sd</b> - Slp 285 mq di residenziale come da delibera CC n 30 del 19.11.97 e s.m.i.
113	1		1-3				
	2				2		
	3		1-3				
	4		1-3				
	5					*	Slp aggiuntiva 1.000 mq con obbligo di cessione area di circa mq 3.855 (mapp 5252) per parco Santuario indicato nella Tav. 1.4 PdR (servizio n. 23 del PdS.) PC convenzionato
	6						Slp aggiuntiva 100 mq con obbligo del rispetto di altezza max 2 piani
114	1		1-3				
	2	1-2					
	3	1-2					
115	1		1-3				
116	1		1-3				
117	1			1-2			PC convenzionato
	2			1-2			PC convenzionato
	3	1-3	1-3				
	4	1-3	1-3				
	5	1-3	1-3				

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO_ <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>							
N° Ambito	N° Area o Edificio *	n. piani	Tip	Var Prod/res	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
118							Le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito devono ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N.52 del 28.5.2008
119	1		1-3				
	2					*	Slp aggiuntiva 680 mq obbligo di cessione area strada indicato nella Tav. 1.4 PdR (servizio n.2 del PdS) - PC convenzionato
	3					*	Slp aggiuntiva 590 mq obbligo di cessione area strada indicato nella Tav. 1.4 PdR (servizio n. 2 del PdS) - PC convenzionato
	4				2		
121	1						Credito edilizio di Slp 900 mq residenziale con obbligo di cessione area di circa mq 4.600 (mapp. 36) per parco Santuario indicato nella Tav. 1.4 PdR (servizio n. 23 del PdS)
	2				1		
122							Le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito devono ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di GC. N. 6 del 14.01.09
123							Le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito devono ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 51 del 28.05.08
125	1					*	Sd - Slp 240 mq di residenziale PC convenzionato
128							Le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito devono ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 19 del 29.4.99
131							Le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito devono ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 27 del 24.11.08

**AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

ambito residenziale ad impianto urbanistico consolidato

Destinazione d'uso ammesse

Residenza	Residenza	> 50%
Attività terziarie	Ricettivo Artigianato di servizio Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	
Attrezzature pubbliche	Uffici direzionali Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	

**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.

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

Sono ammessi interventi 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.

le –     Indice di edificabilità – 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) fatte salve maggiori altezze previste da confermate previsioni di P.A. approvati

**Destinazioni d'uso ammesse**

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.)

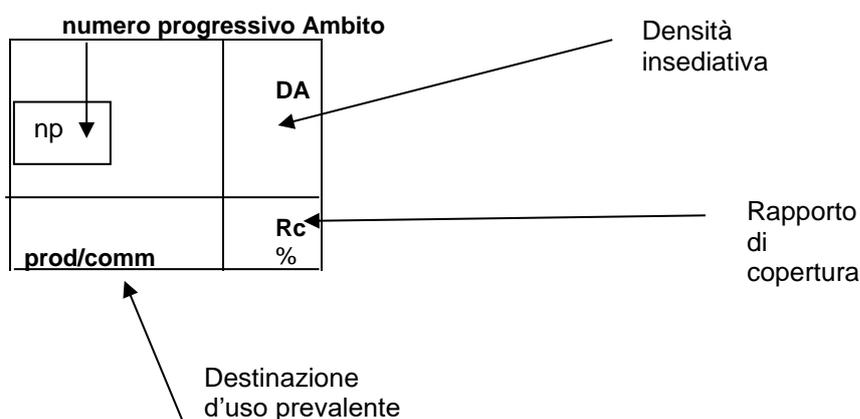
Attrezzature  
pubbliche            Uffici direzionali  
                              Servizi pubblici e servizi privati di  
                              uso pubblico  
                              Impianti tecnologici

### Densità

Ogni Ambito edificato viene connotato dall'indicazione della Densità edilizia articolata attraverso tre gamme di valori che vanno dalla Densità Esistente sino alla Densità Media.

- DE - Densità Esistente** - indice di edificabilità  $l_e$  come l'esistente incrementabile del 10% sulle sole aree a carattere produttivo edificate non oggetto, nella tavola di cui al successivo art. 58, di specifiche attribuzioni edificatorie. (rapporto di copertura  $R_c$  max 50%)
- DD - Densità Definita** - indice di edificabilità  $l_e$  e rapporto di copertura come da norme attuative di Piano di lottizzazione di riferimento
- DM - Densità Media** - indice di edificabilità  $l_e$  0,50 mq/mq di slp compreso (rapporto di copertura  $R_c$  max 50%)

L'etichetta della  
"Tavola complessiva degli ambiti – PdR1.6 "



### art. 58      **Tabella delle aree e degli Edifici produttivi a destinazione specifica**

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

#### \* 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 | <b>1</b> | in Ambito con densità DE   | 0,5 mq/mq di slp |
|                  | <b>2</b> | in tutti gli altri Ambiti il lotto assumerà la Densità ( <b>D</b> ) dell'Ambito di riferimento |                  |

#### \* **Sd** – Superficie (Slp) definita

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**)

Intervento regolato da Permesso di Costruire convenzionato.

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

**AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO\_  
Edifici ed aree a destinazione specifica**

<b>N° Ambito</b>	<b>N° Area o Edificio *</b>	<b>Lotto libero</b>	<b>N.I. convenzionato</b>	<b>note</b>
<b>01</b>	<b>1</b>			Slp aggiuntiva di 650 mq di produttivo da attuarsi con PC
<b>06</b>	<b>1</b>	<b>*</b>		<b>Sd</b> – Slp 430 mq di produttivo come da delibera CC n 27 del 24.11.08 e s.m.i. PC convenzionato
	<b>2</b>			Possibilità di utilizzo della Slp fuori terra nella misura della slp interrata esistente
<b>08</b>	<b>1</b>	<b>*</b>		
<b>11</b>				Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 3 del 31.01.2011
<b>12</b>	<b>1</b>		<b>*</b>	Possibilità di riqualificazione dell'area con nuovo intervento produttivo Uf 0,50 mq/mq di slp RC 50% H max 9 mt. PC convenzionato
	<b>2</b>	<b>*</b>		
	<b>3</b>			Slp aggiuntiva di 4.300 mq di produttivo
<b>13</b>	<b>1</b>		<b>*</b>	Unico comparto produttivo con slp aggiuntiva ai fabbricati esistenti di mq. 7.000 RC 50% H max 9 mt PC convenzionato
<b>14</b>				Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 28 del 17.09.2007
<b>16</b>				Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera di CC. N. 19 del 29.04.99
<b>20</b>	<b>1</b>			Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alla Convenzione approvata con delibera GM n° 22 del 12.03.2009

<b>AMBITO DEL TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO_</b> <b>Edifici ed aree a destinazione specifica</b>
--

N° Ambito	N° Area o Edificio *	Lotto libero	N.I. convenzionato	note
21				<b>Ambito destinato per la lavorazione e trasformazione di materiale di cava.</b> Per le modalità d'intervento e i parametri urbanistici dell'Ambito si deve ricondursi alle Convenzioni. N. 34403 di prot. del 19.12.01 e N. 41334 di prot. Del 1.12.05

**capo IV                    Ambiti soggetti ad interventi di riconversione**

art. 59                    **Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con 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.

Gli interventi di riconversione prevedono le modalità così definite:

**lotto1**

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.,

Sono ammessi interventi in ampliamento solo per il soddisfacimento dei requisiti di cui al Decr. Lgs 26.03.2001 n. 146 e Direttiva 98/58/CE accompagnati da uno studio di piano aziendale.

La riconversione urbanistica dell'intero comparto immobiliare potrà attuarsi solo ed esclusivamente come definito nel Documento di Piano art. 28 – Riqualificazione dei margini urbani residenziali.

**lotto2**

Interventi edilizi ammessi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di SLP. Quest'ultimo intervento risulta ammesso esclusivamente attraverso lo strumento di permesso di costruire convenzionato.

La riconversione urbanistica dell'intero comparto immobiliare potrà attuarsi solo ed esclusivamente come definito nel Documento di Piano art. 45 – Area residenziale via Francesca/via provinciale.

**Lotto3**

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.,

La riconversione urbanistica dell'intero comparto potrà avvenire con procedura di Piano Attuativo/PC convenzionato con destinazione produttiva.

Le attività presenti costituite da "Impianto di recupero di rifiuti speciali non pericolosi" potranno essere sostituite con altre attività valutate dalla amministrazione comunale di minor impatto ambientale.

## Capo V

### Edifici Esistenti Esterni Al Centro Edificato

art. 60

#### **Insediamenti esistenti esterni al Centro Edificato - in ambito agricolo e ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico: Interventi**

Gli interventi sugli insediamenti e sugli edifici esistenti nell'ambito agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico si attuano secondo quanto individuato nella cartografia di riferimento, nel rispetto delle presenti indicazioni, nonché di quelle del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Si definiscono "insediamenti esistenti" 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.

Gli edifici e gli insediamenti esistenti negli ambiti agricoli sono così classificati ai fini dell'intervento:

#### **a) immobili con possibilità di intervento previa D.I.A. ovvero Permesso di Costruire:**

- a1) edifici o insediamenti volti ad attività diversa da quella agricola con conferma della destinazione d'uso;
- a2) edifici o insediamenti volti ad attività diversa da quella agricola con possibilità di modifica della destinazione d'uso;
- a3) edifici volti ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;
- a4) edifici volti ad attività agricola con possibilità di modifica della destinazione d'uso.

#### **b) insediamenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero:**

- b1) edifici o insediamenti rurali di antica formazione dismessi con possibilità di ridestinazione d'uso;
- b2) edifici o insediamenti rurali di antica formazione totalmente o parzialmente destinati ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;

Su tutti gli edifici individuati nella tav. PdR2.2 sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 27 della Legge Regionale del 11.03.2005 n° 12 alle lettere a, b, c; gli interventi di cui alle lettere d) ed e), della succitata legge, sono consentiti nei casi e con i limiti indicati dalle presenti norme.

Gli interventi di demolizione, ricostruzione e ristrutturazione edilizia sono consentiti solo sui corpi di fabbrica per i quali sono individuate tali possibilità nel successivo art. 61.

Le ricostruzioni non potranno avere volumetrie superiori a quelle demolite, computate al lordo delle parti porticate ed al netto delle costruzioni precarie esistenti (tettoie, baracche, ecc.), salvo i casi indicati nelle specifiche norme dei successivi articoli.

Le ricostruzioni effettuate nell'ambito del "lotto di pertinenza" non dovranno superare le altezze preesistenti; è tuttavia sempre ammesso il raggiungimento dell'altezza massima di ml. 6,50.

La ricostruzione degli edifici dovrà essere effettuata con l'uso di materiali e tipologie consone all'intorno; il posizionamento dei nuovi volumi edilizi dovrà essere aggregato alle costruzioni esistenti secondo andamenti che siano coerenti con lo schema ed i caratteri dell'impianto tipo-morfologico del complesso rurale nel quale vengono inseriti.

Tutte le altre nuove costruzioni ammissibili nell'Ambito agricolo, ai sensi della Legge Regionale 07.06.1980 n° 93, nonché della L.R. 12/05 e successive modificazioni, che vengano realizzate all'interno del lotto teorico di pertinenza, dovranno essere effettuate con caratteri tipologico-compositivi e con l'uso di materiali di finitura che consentano di mantenere inalterata la percezione degli elementi caratteristici e dei valori ambientali del complesso.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi

- materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore;
  - d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
  - e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. I progetti attinenti ad interventi sugli edifici o complessi edilizi esistenti in zona agricola dovranno indicare, se presenti:

Elementi da valorizzare

Per tali manufatti o parti di edifici è prescritta la conservazione attraverso la progettazione di interventi tesi alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali di cui i manufatti stessi sono elementi di caratterizzazione. Tali elementi dovranno essere riportati ad ottimali condizioni di leggibilità.

Elementi da riprogettare

Sono elementi o volumi per i quali è prescritta la trasformazione in fase di rifacimento secondo criteri progettuali che ne consentano una più rispondente connessione ai caratteri salienti dell'intorno.

Elementi da rinnovare

Per tali manufatti è prevista la possibilità di sostituzione e rifacimento dei caratteri originari, nel rispetto dei criteri già richiamati.

Gli interventi di ampliamento e di sopralzo ammessi dalla presente norma e dalle norme successive che ne costituiscono articolazione dovranno avere caratteristiche edilizie omogenee a quelle dell'edificio esistente, salvo il caso in cui il progetto di ampliamento o sopralzo preveda la complessiva ridefinizione degli elementi architettonici e di finitura dell'edificio oggetto di intervento.

Nel caso di interventi di ristrutturazione totale o di ristrutturazione con ampliamento è fatto obbligo di individuare, anche per gli edifici a destinazione produttiva, soluzioni architettoniche relative agli elementi compositivi delle facciate e alle finiture delle stesse e delle coperture, che siano adeguati ai caratteri ambientali del contesto agricolo e ambientale nel quale gli edifici stessi sono collocati.

Gli interventi di ampliamento e sopralzo ammessi dalla presente norma e dalle successive che ne costituiscono articolazione possono essere effettuati per una e una sola volta, salvo il caso in cui la quantità ammissibile non venga completamente utilizzata. In tal caso sarà comunque possibile raggiungere la quantità massima prevista dalla presente norma anche con successivo intervento.

Per gli interventi di cambio di destinazione in residenziale si precisa che le urbanizzazioni primarie sono a pieno ed esclusivo carico dei privati.

art. 61

**Immobili esistenti con possibilità di intervento previa D.I.A./Permesso di Costruire**

Gli immobili di cui al presente articolo sono così classificati:

- a1) edifici o insediamenti volti ad attività diversa da quella agricola dei quali si conferma la destinazione d'uso;
- a2) edifici o insediamenti volti ad attività diversa da quella agricola con possibilità di modifica della destinazione d'uso;
- a3) edifici o insediamenti volti ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;
- a4) edifici o insediamenti volti ad attività agricola con possibilità di modifica della destinazione d'uso.

Per gli immobili con destinazione non agricola siti in Ambito Agricolo ed identificati nelle planimetrie di progetto della tavola PdR 2.2 si definisce:

- con riferimento alle categorie a1) dell'elencazione di cui al 1° comma, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d, dell'art. 27 della L.R. 12/05 e gli ampliamenti in aderenza sino al 10% della slp esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione non fedele e/o traslata sull'area di pertinenza non si applica l'aumento di slp. L'altezza della ricostruzione o dell'ampliamento non potranno in ogni caso eccedere la massima altezza dell'edificio preesistente

- con riferimento alle categorie a2) dell'elencazione di cui al 1° comma, sono consentiti aumenti di slp in aggiunta all'esistente di max 350 accompagnati da uno studio generale dell'area e da un piano aziendale che ne definisca le finalità attraverso un Permesso di Costruzione Convenzionato purché per tali aumenti siano rispettati i seguenti parametri:

- Per gli ampliamenti planimetrici:

- dalle strade la distanza minima di ml. 10,00 (salvo maggiori distanze previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968);

- Per tutti i tipi di ampliamento:

- dai confini la distanza minima pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato con minimo ml. 5,00;

- dai fabbricati circostanti la distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo di ml. 10,00, salvo il caso di costruzione in aderenza.

Le altezze massime non potranno superare i ml. 6,50 salvo maggiori altezze già esistenti che vengono confermate.

I predetti aumenti di volume avranno valore "una tantum". Si dovrà istituire un registro che elenchi gli interventi avvenuti, al fine di permettere per ogni lotto un solo intervento di ampliamento.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 27 della Legge Regionale n° 12/05.

Sono inoltre ammesse le operazioni di demolizione e ricostruzione nei limiti di cui al precedente 2° comma.

Per gli edifici e gli insediamenti volti ad attività agricola di cui alle lettere a3) ed a4) individuati nelle tavole di PdR 2.2 dal corrispondente simbolo grafico sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 27 della Legge Regionale n° 12/05 alle lettere a, b, c, d; le nuove costruzioni e le ricostruzioni, se finalizzate all'attività agricola, dovranno rispettare i parametri previsti dal precedente art. e dalla Legge Regionale n° 93/80, nonché dalla LR 12/2005 (e sue successive modif.) mentre, se finalizzate - ove ammesso - a destinazioni diverse da quella agricola, non potranno superare il volume preesistente demolito e non potranno avere altezze superiori a ml. 7,00.

Tutti gli interventi ammessi sono soggetti alle indicazioni ed alle prescrizioni generali di cui al precedente art., salvo eventuali ulteriori prescrizioni e limiti per gli edifici ricadenti negli ambiti di di valore paesaggistico ambientale indicati nella tav. PdR1.4.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;

b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;

c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in cotti o materiali assimilabili per forma e colore.

Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purché le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;

d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;

e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso per gli edifici o insediamenti di cui alle lettere a2) ed a4) saranno ammessi solo se non richiedano nuove infrastrutturazioni nell'ambito del sedime agricolo, né modificazioni consistenti delle infrastrutture esistenti.

Le nuove destinazioni d'uso dovranno essere dichiarate ammissibili nell'ambito della procedura di valutazione della compatibilità ambientale.

Agli interventi ammessi dal presente articolo non trovano applicazione eventuali previsioni ostative alla loro realizzazione contenute al Titolo IV – Capo 2°- Ambito di valore agronomico.

art. 62

#### **Insedimenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero**

Gli insediamenti di cui al presente articolo, per la loro consistenza volumetrica e soprattutto per le loro caratterizzazioni morfologiche architettoniche e costruttive, nonché per valenze ambientali, sono tali da richiedere un'attenta e specifica salvaguardia, sia per quanto attiene la situazione attuale, sia per le eventuali possibili trasformazioni future.

Essi sono così classificati:

b1) edifici o insediamenti rurali di antica formazione dismessi con possibilità di ridestinazione d'uso;

b2) edifici o insediamenti rurali di antica formazione totalmente o parzialmente destinati ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;

Tali insediamenti sono individuati con il corrispondente simbolo grafico dalla tavola PdR 2.2

Gli interventi definiranno, in armonia con l'approccio ai tessuti storici dato dal Piano di Governo del Territorio, sia i caratteri generali da valorizzare con l'obiettivo del recupero dell'insediamento nei suoi caratteri architettonici ed ambientali, sia le prescrizioni specifiche di intervento e le cautele da porre nel caso di trasformazione totale o parziale delle preesistenze, sia le condizioni di compatibilità per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel caso di interventi con mutamento di destinazione d'uso.

Tali prescrizioni sono le seguenti:

##### Elementi da valorizzare

Tale prescrizione dovrà essere riferita ai manufatti o parti di edifici per i quali si riterrà opportuna la conservazione attraverso interventi tesi alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali di cui i manufatti stessi risultino essere elementi di caratterizzazione. Tali elementi dovranno essere riportati ad ottimali condizioni di leggibilità.

##### Elementi da riprogettare

La prescrizione sarà riferita a quegli elementi o volumi per i quali si evidenzia la necessità di trasformazione secondo criteri progettuali che ne consentano una più rispondente connessione ai caratteri salienti dell'intorno.

##### Elementi da rinnovare

La prescrizione sarà riferita alla possibilità di sostituzione e rifacimento dei manufatti, con l'indicazione di opportune provvidenze progettuali ed esecutive che consentano un corretto inserimento nell'ambito del contesto.

I mutamenti di destinazione d'uso urbanistica – cioè quelli che determinano la destinazione prevalente del complesso – anche se in assenza di opere edilizie, sono ammessi per gli edifici o i complessi di cui alla lettera b1) del precedente 2° comma, solo nell'ambito delle specifiche ed esplicite indicazioni di cui al comma precedente.

Gli edifici o gli insediamenti rurali di cui al precedente punto b2) potranno essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso solo e soltanto nel caso in cui abbiano perso l'attuale destinazione rurale nella loro globalità da almeno 5 (cinque) anni; agli effetti dell'applicazione di quanto precede la data da computarsi per il computo dei 5 (cinque) anni sarà quella della presentazione all'Amministrazione Comunale di una perizia giurata da parte di Tecnico abilitato e che sarà predisposta a cura e spese dell'interessato.

art. 63 **Valutazione di compatibilità ambientale per gli interventi in ambito agricolo e ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico**

Tale valutazione viene effettuata, su domanda del proprietario dell'insediamento, in tutti i casi previsti dai precedenti articoli e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali ed architettonici degli interventi.
- caratteri dell'attività da insediare e caratteristiche degli eventuali processi produttivi, anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- caratteri previsti per la mobilità in entrata e in uscita determinata dalle nuove destinazioni, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che tale mobilità può avvenire appoggiandosi su infrastrutture stradali esistenti senza necessità di creazione di nuove infrastrutture nè di sostanziali modificazioni di quelle esistenti, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non necessita della predisposizione di spazi da sottrarre ad attività di coltivazione;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la possibilità di allacciamento ai servizi a rete presenti al contorno e che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari, oltre che dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà sottoposta al parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio che si esprimerà tramite motivato parere formale esteso anche all'indicazione di prescrizioni utili al migliore inserimento possibile delle nuove destinazioni nell'ambito dei complessi edilizi e degli edifici di cui alle presenti norme.

art. 64 **Lotto teorico di pertinenza degli edifici esistenti in ambito agricolo e ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico**

Si definisce "lotto teorico di pertinenza" di un edificio esistente in zona agricola o di tutela e rispetto ambientale il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di ml. 25,00 da questo, ovvero il lotto catastale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui esso sia circondato da proprietà diverse e sia di dimensioni inferiori a quello teorico. Nel caso di insediamenti costituiti da più edifici (complessi edilizi) il lotto teorico di pertinenza è quello che si ottiene congiungendo le parallele ai lati più esterni degli edifici costituenti l'insediamento, individuate a distanza di ml. 25,00 dai lati stessi.

Qualora gli edifici costituenti il complesso siano distanti tra loro più di ml. 80,00, misurati a raggio, il lotto teorico di pertinenza viene considerato, edificio per edificio, con i criteri di cui al primo comma del presente articolo.

## TITOLO IV SISTEMA AMBIENTALE

art.65

### **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 Ghisalba 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.66

### **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 **Ambito di valore paesaggistico –ambientale - ecologico**

art.67

### **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 (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.

### **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 o moderne quali l'ingegneria naturalistica.

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

**Le essenze arboree che verranno introdotte negli Ambiti di valore paesaggistico-ambientale-ecologico, oltre ad incrementare il verde urbano e mitigare gli effetti dell'inquinamento atmosferico e acustico, con conseguente miglioramento del microclima, dovranno essere specie autoctone ed idonee ai siti interessati; (vedasi elenchi reperibili nella D.G.R. applicative della L.R. 10/2008 – D.G.R. n. 8/7736 del 24/07/2008 e D.G.R. n.8/11102 del 27/01/2010 – PTCP – D.G.R. n.6/48740 del 29/02/2000 sull'ingegneria naturalistica).**

art.68

### **Verde di salvaguardia delle aree edificate**

La zona comprende le aree verdi esterne alla residenza o comunque interstiziali alla residenza, di proprietà privata ma 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.

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

art.69

### **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.
- La realizzazione di recinzioni.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Qualora gli areali interessati dal presente articolo siano collocati all'interno del Parco del Fiume Serio, agli stessi trova applicazione la normativa del Piano Territoriale del Parco.

art.70

#### **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.

La realizzazione di recinzioni.

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

art.71

#### **Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale (Parco del Serio e Sentieri naturalistici)**

La vulnerabilità idrogeologica degli ambiti fluviali del Serio 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.72

#### **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.73

**Ambito a verde di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica**

In questo ambito agricolo, non è ammessa alcuna edificazione di residenze rurali ed attrezzature annesse, bensì la sola coltivazione dei fondi. Sono altresì consentiti tutti gli interventi previsti dagli artt. 19 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Fiume Serio nella versione aggiornata con la variante n° 4 approvata dal D.g.r. 30.11.2015 con atto n. X/4428.

**Capo II**  
art. 74

**Ambito Di Valore Agronomico**

**Ambito agricolo**

Il territorio agricolo di Ghisalba, seppur fortemente ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola PdR4.2 – Ambito agricolo individua le aree destinate all'attività agricola che si collocano prevalentemente nelle tre grandi aree esterne al centro abitato e precisamente a nord, est, sud

Si tratta di aree di discrete dimensioni 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, fatta eccezione per reti metalliche e stacciate in legno a protezione delle colture.
- L'apertura di cave
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture poste all'interno dell'ambito del Parco del Fiume Serio e negli ambiti di valenza, salvaguardia, valorizzazione di cui al SISTEMA AMBIENTALE della Tav. DdP3.1
- 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. 75

#### **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 nei casi non espressamente vietati dal precedente art. 74.

Qualora le serre, ove ammesse, superino i 5.000,00 mq di copertura, dovranno essere convenzionati con il Comune interventi di mitigazione ed inserimento ambientale da approvarsi dalla Commissione per il Paesaggio.

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, 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.

La distanza dagli edifici di allevamento esistenti e le Aree di Trasformazione è definita di mt. 100.

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 a, b, c, della Legge Regionale n° 12/05 salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.

Per gli edifici individuati ai precedenti artt. 60 e 61 ubicati in zona agricola, trova applicazione la normativa di detti articoli .

#### Art.76

##### **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.

#### Art.77

##### **Ambito agricolo di salvaguardia delle aree edificabili**

Le aree classificate dal P.G.T. come Ambito Agricolo in salvaguardia delle aree edificabili, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'attività agricola e delle attività connesse che siano compatibili con le aree residenziali e produttive di primo riferimento.

In queste aree, considerata l'immediata vicinanza degli ambiti residenziali, per motivi di salvaguardia ambientale e salvaguardia igienico edilizia, non sono ammesse nuove realizzazioni di edifici agricoli ma solo ampliamenti degli edifici esistenti nella misura massima del 50%.

Per le modalità attuative riferite ad interventi di ampliamento dell'esistente si stabilisce la procedura di Permesso di costruire.

Le aree ricomprese nel sistema di cui al presente articolo concorrono ad essere computate ai fini edificatori nella misura di mc./mq. 0,03 su tutti i terreni agricoli, con la prescrizione di utilizzo della suddetta volumetria all'esterno dell'Ambito agricolo di salvaguardia.

## TITOLO V SISTEMA ESTRATTIVO

Art.78

**Aree di cava**

Queste aree sono destinate alla coltivazione delle sostanze minerali di cava nel rispetto delle norme di cui alla Legge Regionale 08.08.1998 n. 14 e seguenti, che prevalgono ove in contrasto sulle sottoriportate norme.

Ogni intervento edificatorio sull'area identificata con asterisco 1(\*1), ivi comprese le opere e gli impianti connessi all'attività di coltivazione, quali impianti di sollevamento, escavazione, macinazione, guardiole, polveriere, magazzini attrezzi, ricovero macchine operatrici, ecc., sono subordinate alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale siano individuate la consistenza e la tipologia degli impianti e delle opere edilizie e siano altresì previste:

- la durata della concessione;
- il rimborso al Comune degli oneri e/o costi di qualsiasi natura direttamente o indirettamente derivanti dall'esercizio della cava;
- l'obbligo di rimozione delle strutture oggetto della concessione edilizia alla cessazione dell'attività estrattiva;
- le modalità per il successivo riassetto ambientale delle aree di coltivazione;
- l'eventuale impegno di cedere gratuitamente l'area di coltivazione, una volta che siano state completate le prescritte opere di riassetto ambientale;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comunque non potranno essere inferiori al costo presunto per la demolizione/rimozione dei manufatti e impianti oggetto della concessione, e per gli interventi di riassetto ambientale aree di coltivazione.

Rc – rapporto di copertura %  
5% per strutture accessorie all'attività

H – altezza – mt.  
10 (dieci)

D - distanze – mt.  
Ds=5 Dc=5 De=10

Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico Impianti tecnologici
---------------------------	---

## **TITOLO VI SISTEMA DEI SERVIZI**

art.79

**Aree adibite a servizi e ad impianti tecnologici**

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

## TITOLO VII SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- art.80 **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.81 **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.
- Lungo la tangenziale est prevista dal PGT e i tratti stradali esterni al centro abitato delle strade classificate in categoria C e F dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale non è consentita l'apposizione di nuove cartellonistiche non correlate alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale; sono fatte salve quelle in essere sino alla scadenza delle autorizzazioni. Lungo le suddette strade è consentita la realizzazione di accessi carrali per le sole attrezzature al servizio della viabilità previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada. Sono in ogni caso ammessi accessi carrali a fondi rimasti interclusi a seguito della realizzazione di nuove strade pubbliche. La formazione di nuovi accessi carrali sulle strade poste all'interno del centro abitato è sempre subordinata alla verifica da parte del Responsabile dell'area territorio e della Vigilanza urbana della insussistenza di motivazioni che ne sconsiglino la realizzazione in ordine alla conformazione, alla posizione, alla sicurezza e scorrevolezza del traffico. In ogni caso l'accesso alle aree delimitate da più strade dovrà avvenire preferibilmente dal lato a minor intensità di traffico.
- art.82 **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 restante la necessità di connessione, non costituiscono variante al PGT.

art.83

**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 VIII 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.84 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.85 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 e 8 el Regolamento Regionale n°3/2000, si individuano i seguenti perimetri :
- *Il perimetro del Tessuto urbano consolidato coincide con i perimetri degli Ambiti color giallo 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 all'art. 7 delle presenti Norme.
  - *Il perimetro dell'ambito di Trasformazione urbana coincide con i perimetri degli Ambiti color ocra 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;
  - *Il perimetro degli ambiti extraurbani coincide con i perimetri degli Ambiti color bianco della tavola PdR 6 Componente Commerciale di Piano 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 Tavole "Edifici esterni al centro edificato" e nella tavola "Componente Commerciale di Piano".
- Art.86 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. 500;
- 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
- Gli insediamenti di MSV – Media Struttura di Vendita,– sono attuabili solo in osservanza alla programmazione di settore ed in modo esclusivamente negoziato, e 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;

### **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 SIp negli AMBITI residenziali e del 100% della SIp 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 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. 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.87

**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.88

**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.89

**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.

**Insediamento 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.90 **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.91 **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 (\*\*) 40%
- IF 0,25 mc/mq
- Altezza massima degli edifici 4,5 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.92 **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.93 **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.94

#### **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.

Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione seguenti:

Rapporto di copertura 25%

altezza max 4,5 m.

distanza strade 10,0 m.

distanza confini 5,0 m.

art.95

#### **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                    Norme Di Interesse Igienico-Sanitario****art.96                    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.97 Qualità ambientali del progetto**

**Paesaggio:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel Titolo IV , Capo I° - Ambito di valore paesaggistico – ambientale – 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, 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’All. 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 modificano 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'adeguata 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 ricettore 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. 31/2015 e suoi dispositivi attuativi)

**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.98

**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 Ghisalba appartiene alla zona climatica E con fabbisogno di 2440 gradi/giorno, altitudine m. 261

Il Comune di Ghisalba, 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 Ghisalba e alle nuove costruzioni.

Il comune di Ghisalba 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.99

**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.100

**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.101

#### **Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (compresi i Piani Attuativi e gli interventi relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili) sono soggetti a verifica sotto il profilo del loro inserimento nel contesto mediante esame di impatto paesistico da definirsi secondo le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8.11.2002 n. 7/11045.

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 IX**

### **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. 102                    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.103

**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.

I dati raccolti ed elaborati nei capitoli precedenti consentono, mediante l'analisi dei vari elementi che caratterizzano l'area in esame, di suddividere il territorio in settori a maggiore o minore vocazione urbanistica. Si tratta di una classificazione della pericolosità che fornisce indicazioni generali sulle destinazioni d'uso, sulle cautele generali da adottare per gli interventi, sugli studi e le indagini necessarie in caso di intervento e sulle opere di riduzione degli eventuali rischi territoriali, ciò al di là di ogni considerazione di carattere economico e amministrativo, ma esclusivamente in funzione dei diversi parametri naturali che caratterizzano il territorio.

È opportuno ricordare che per una lettura esaustiva delle possibilità di cambiamento di destinazione d'uso di una qualsiasi parte del territorio, la carta della fattibilità deve essere consultata insieme alla carta dei vincoli dove sono rappresentate le limitazioni derivanti dalla normativa vigente.

La D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005, successivamente aggiornata dalla D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008, adotta quattro classi di fattibilità.

**Classe 1 (bianca) – Fattibilità senza particolari limitazioni**

*La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".*

**Classe 2 (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni**

*La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnicocostruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.*

**Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni**

*La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Il professionista deve in alternativa:*

- *se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali*
- *se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;*
- *se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento (puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d'acqua ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione. Si specifica che le indagini e gli*

*approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.*

*Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).*

*Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".*

#### **Classe 4 (rossa) – Fattibilità con gravi limitazioni**

*L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*

*Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.*

*Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente 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, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.*

*A discrezione del professionista ogni classe di fattibilità, con particolare riferimento alle classi 2 e 3, può essere, per maggiore chiarezza, suddivisa in sottoclassi riguardanti ambiti omogenei.*

#### **La fattibilità geologica nel comune di Ghisalba**

La chiusura di un ambito estrattivo, l'apertura di un nuovo ambito e la realizzazione di un argine parallelo a un tratto del corso del Fiume Serio sono gli elementi che hanno inciso maggiormente sulle modifiche apportate al mosaico della fattibilità. È stata inoltre introdotta una perimetrazione legata alla soggiacenza della falda freatica attribuendo una diversa fattibilità all'area ricadente nell'ambito con soggiacenza inferiore a 15 metri dal piano campagna.

#### **Classe 2**

La classe 2 individua le zone dove sono state rilevate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. Comprende la porzione settentrionale del territorio comunale.

Nel comune di Ghisalba questa classe è contraddistinta da un sottosuolo con discrete, buone proprietà meccanica con una modesta variabilità dei caratteri tessiturali.

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.

Al fine di proteggere l'acquifero da agenti inquinanti e dall'impatto antropico si consiglia di far seguire alle richieste di concessione edilizia:

- un'indicazione quantitativa e qualitativa degli scarichi liquidi prodotti dal fabbricato o dal complesso di cui si richiede la costruzione;
- un'indicazione progettuale dei sistemi di depurazione corrispondenti e/o dei sistemi adottati per l'eliminazione dei materiali residui e la salvaguardia idrogeologica e relativi criteri costruttivi.

Si applicano altresì le prescrizioni previste per le fasce di rispetto delle captazioni idropotabili agli ambiti che ricadono nelle rispettive perimetrazioni).

### **Classe 3**

In questa classe ricadono le zone dove sono state rilevate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso.

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

#### **- 3a**

In questa sottoclasse è compresa la parte centro-meridionale del territorio comunale con soggiacenza medio bassa della falda superficiale.

Oltre a quanto previsto per la classe di fattibilità 2, l'utilizzo delle aree ricadenti in questa sottoclasse è subordinato alla realizzazione di approfondimenti geognostici ad hoc per la caratterizzazione puntuale dei parametri meccanici del sottosuolo, nonché della situazione idrogeologica locale.

#### **- 3b**

La sottoclasse 3b individua quelle aree a rischio di allagamento per tracimazione individuate con criterio geomorfologico. A esse si applicano le prescrizioni generali di cui alla sottoclasse 3a e le prescrizioni previste per la fascia C

#### **- 3c**

In questa sottoclasse è stata inserita l'area dell'ex ambito estrattivo situata nella parte nord occidentale del territorio comunale, presso la località Cascina Portico nuovo, in un ambito a media soggiacenza della falda freatica, colmata con materiale inerte di varia natura e pezzatura al termine dell'attività estrattiva.

L'utilizzo delle aree ricadenti in questa sottoclasse è subordinato alla realizzazione di approfondimenti geognostici ad hoc per la caratterizzazione puntuale dei parametri meccanici del sottosuolo, nonché della situazione idrogeologica locale.

### **Classe 4**

#### **- 4a**

La sottoclasse 4a coincide con la perimetrazione inclusa nella fascia A del PAI.

Si applicano le relative prescrizioni.

#### **- 4b**

La sottoclasse 4b coincide con la fascia B del P.A.I. Si applicano le relative prescrizioni

#### **- 4c**

La sottoclasse 4c include le parti più prossime alla zona di emergenza delle risorgive per la valenza ambientale ed idrogeologica che rivestono tali ambiti

art.104

### **Carta dei vincoli e carta del dissesto idrogeologico (aree pai)**

Nella Carta dei Vincoli sono rappresentate le limitazioni d'uso del territorio derivanti dalle normative in vigore di contenuto prettamente idrogeologico e/o ambientale-paesaggistico.

Nel territorio di Ghisalba sono presenti:

- vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89, art. 17 comma 5 e in particolare del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, adottato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po n° 18/2001 del 26/04/2001 e recepita dalla Regione Lombardia nella D.G.R. 7/7365 dell'11/12/2001. Sono state individuate sul territorio comunale le tre fasce PAI definite come segue:
- *Fascia di deflusso della piena* (Fascia A) costituita dalla porzione di alveo

che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento (80% del volume della piena con periodo di ritorno duecentennale), così come definita nell'Allegato 3 dello stesso Piano;

- *Fascia di esondazione* (Fascia B) esterna alla fascia A, costituita dalla porzione di territorio interessata da esondazione al verificarsi della piena di riferimento (piena con periodo di ritorno duecentennale);
- *Fascia di inondazione per piena catastofica* (Fascia C) esterna alle precedenti, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena catastofica (piena con periodo di ritorno cinquecentennale).

Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "Limite di progetto fra le fasce B e C", per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989 il Comune, in sede di adeguamento allo strumento urbanistico, entro il termine fissato dal suddetto articolo ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalla Regione ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, è tenuto a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse, ad applicare anche parzialmente, fino ad avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli della presente norma relativi alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. B), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.

Il comune di Ghisalba ha proposto la modifica di detta perimetrazione a seguito della realizzazione di un '**Argine di difesa idraulica a nord dell'abitato**' (Studio Etatec s.r.l., 2005). Con deliberazione di Comitato Istituzionale n. 6 del 22/07/2009 l'Autorità di Bacino del Fiume Po ha preso atto del collaudo tecnico delle opere, e sostituito i limiti di Progetto tra la Fascia fluviale B e la Fascia fluviale C con la delimitazione della fascia B corrispondente al tracciato delle opere collaudate.

- Vincoli di **polizia idraulica**: sul reticolo idrografico principale (individuato in base alla L. 1/2000 e successive modificazioni) ai sensi del R.D. n. 523/1904 art. 96 "Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche" e successive disposizioni regionali in materia, e su quello minore secondo le relative direttive regionali (D.G.R. 7868 del 2002). Tali vincoli sono descritti e approfonditi nel relativo studio del febbraio 2007 (IpoGeo) a cui si rimanda per completezza di informazioni.

- **Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile** (pozzi e sorgenti):

D.L. 152/99, D.L. 258/00 e D.G.R. 7-12693/2003:

Aree di tutela assoluta: si tratta delle aree di raggio uguale a 10 m di protezione assoluta delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano, pozzi o sorgenti. Per tali ambiti valgono le prescrizioni contenute nel documento "direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6 art.21 del DLGS 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni)" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003.

Le aree di tutela assoluta devono essere adeguatamente protette e adibite esclusivamente ad opere di captazione ed alle infrastrutture accessorie.

Aree di rispetto: sono porzioni di territorio circostanti le zone di protezione assoluta con raggio di 200 m dal centro la captazione. Nel caso delle sorgenti tale perimetrazione è limitata al tratto di bacino a monte della captazione. Per tali ambiti valgono le prescrizioni contenute nel documento "direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6 art.21 del DLGS 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni)" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003. *Tale normativa dovrà essere applicata a tutti i settori di ciascuna classe e/o sottoclasse di fattibilità inclusi nella perimetrazione dell'area di rispetto.*

- **Ambiti estrattivi** individuati dal Piano Cave della Provincia di Bergamo (L.R.

14/98), all'interno dei quali valgono le norme previste sia per le attività di cava (Polo ATEg1).

### **Carta del dissesto con legenda uniformata al P.A.I.**

La *Carta del dissesto con legenda uniformata al P.A.I.* contiene le fasce fluviali.

#### **Fasce P.A.I.**

Nel P.A.I. sono riportate tre fasce fluviali, definite come al punto 1 dell'allegato 3 delle NdA del Piano.

Le fasce sono così distinte:

\_ fascia di deflusso della piena (**fascia A**) costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante la piena;

\_ fascia di esondazione (**fascia B**), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento;

\_ area di inondazione per piena catastrofica (**fascia C**), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

#### ***Fascia A – fascia di deflusso della piena***

Nella fascia A sono vietate ai sensi dell'art. 29 delle NdA:

- a. Le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b. La realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 22/97, fatto salvo quanto previsto al punto "l" delle attività consentite;
- c. La realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al punto "m" delle attività consentite;
- d. Le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturalizzazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- e. La realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f. Il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono invece consentiti:

- a. I cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. Le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d. I prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e. La realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f. I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g. Il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con

l'assetto di fascia;

h. Il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. M) del D.Lgs. 22/97;

j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 22/97 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs 22/97) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa;

k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

### ***Fascia B – fascia di esondazione***

Ai sensi dell'art. 30 delle NdA del PAI, nella fascia B sono vietati:

a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 22/97, fatto salvo quanto previsto per le operazioni consentite descritte per la fascia A alla lettera l;

c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono consentiti, oltre agli interventi consentiti per la fascia A (art. 29 NdA):

d. gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla limitazione della fascia;

e. gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;

f. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

g. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs. 153/99 e successive modifiche e integrazioni;

h. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.

Gli interventi consentiti debbono inoltre assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti.

### ***Fascia C – area di inondazione per piena catastrofica***

Per la Fascia C il PAI non prevede l'individuazione di attività possibili o vietate, lasciando agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica la regolamentazione delle attività consentite e vietate (art. 31, comma 4 delle NdA del PAI).

Per tale ambito è definita la seguente normativa che dovrà essere applicata a tutti i settori di ciascuna classe e/o sottoclasse di fattibilità inclusi nella perimetrazione della fascia C. La norma prevede che in fascia C gli interventi non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo, né

costituiscano significativo ostacolo al deflusso e/o limitino 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 ed altri accorgimenti tecnici necessari a garantire la sicurezza dei locali in caso di allagamento (altezza degli impianti elettrici dalla pavimentazione).

### **CARTA DI SINTESI**

La Carta di Sintesi è costituita da una serie di poligoni ognuno dei quali definisce una porzione di territorio caratterizzata da pericolosità omogenea per la presenza di uno o più fenomeni di rischio in atto o potenziale, o da vulnerabilità idrogeologica. La sovrapposizione di più ambiti genera poligoni misti per pericolosità determinata da più fattori.

La delimitazione dei poligoni è basata su valutazioni della pericolosità e sulle aree di influenza dei fenomeni.

#### ***Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico***

**sg:** aree a medio bassa soggiacenza della falda freatica.

#### ***Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico***

**in1:** area ripetutamente allagata. In essa vi è compreso l'alveo attivo e le fasce immediatamente circostanti il Fiume Serio dove sono riconoscibili attività di deposizione di sedimenti sabbiosi e trasporto di detriti dalle correnti.

**in2:** area frequentemente inondabile. Vi è compreso il campo di inondazione con tracimazione su aree aventi forme relitte di percorso fluviale e parziale tessitura antropica con allagabilità e ristagno delle acque controllata sia dalle forme fluviali relitte che da manufatti e deposizione di sedimenti sabbiosi e limosi.

**trc:** area con moderato rischio di inondazione. Area individuata con criterio geomorfologico, con espansione e ristagno delle acque di esondazione, controllata da manufatti e con deposizione di sedimenti sabbiosi limosi.

#### ***Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche***

La suddivisione di questo ambito di pericolo rispecchia i limiti delle due unità fisiografiche in cui è suddiviso il territorio di Ghisalba. I differenti meccanismi di sedimentazione che sono all'origine della distinzione tra l'unità fisiografica Valle del Serio e il Livello Fondamentale della Pianura hanno determinato difformità nella composizione tessiturale del primo sottosuolo e un conseguente diverso comportamento meccanico.

**gt1:** area prevalentemente ghiaiosa sabbiosa con discreta buona capacità portante.

Individua l'unità fisiografica del Livello Fondamentale della Pianura che in questo

settore della provincia presenta una limitata variabilità tessiturale.

**gt2:** area con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali. In questo ambito

sono compresi i terreni che formano l'alveo del Fiume Serio e le alluvioni terrazzate della valle del Serio.

**ar:** area con riporto di materiale. Occupa un ex-ambito estrattivo il cui cavo è stato colmato con materiale di riporto, terreno e inerti.

#### ***Ambiti di particolare interesse geomorfologico, scientifico, naturalistico ed educativo***

**fon:** ambiti di tutela paesaggistica delle teste dei fontanili.

art. 105

### **Studio sismico**

L'approfondimento sismico di secondo livello è stato applicato alle aree urbanizzate e urbanizzabili, limitrofe agli insediamenti residenziali o produttivi attualmente esistenti.

Zone con terreni di fondazioni particolarmente scadenti (PSL Z2)

L'analisi di terzo livello prevede la valutazione quantitativa dei cedimenti e del potenziale di liquefazione dei terreni 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 2.2.3.1.

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 litologica (PSL Z4)

Nello scenario Z4 è richiesta l'applicazione del secondo livello di approfondimento sismico per le aree edificabili e interferenti con l'urbanizzato e l'urbanizzabile, e l'approfondimento di terzo livello solo quando il fattore di amplificazione calcolato è maggiore del valore soglia.

L'analisi di secondo livello condotta nell'ambito di questo studio ha rilevato che nei siti indagati non è necessario implementare il terzo livello di approfondimento sismico poiché i Fattori di amplificazione sono risultati verificati per entrambi gli intervalli del periodo di oscillazione (0,1-0,5 s e 0,5-1,5 s).

Qualora i  $F_a$  calcolati con l'analisi di secondo non fossero verificati, dovrà essere applicato il terzo livello di approfondimento rispettando le direttive tecniche regionali riassunte nel paragrafo 2.2.3.2. 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. 106

**Reticolo idrico minore - Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori**

Il Comune di Ghisalba, 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.

Il PGT individua lo studio del reticolo dei corsi d'acqua minori come elemento costitutivo del Piano .

Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici" una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.

Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.

All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.

Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.

Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.

Le distanze delle fasce di pertinenza (10 mt) potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al PGT