



COMUNE DI BERZO SAN FERMO
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Conforme alla delibera di approvazione definitiva)

franco salvetti
ingegnere

**salvetti
ingegneria**



Via Innocenzo XI 8
24128 - Bergamo - Italia
t +39 035 403247

studio@salvetti-ingegneria.it
www.salvetti-ingegneria.it

data	ottobre2023	agg.
------	--------------------	------

TITOLO I DOCUMENTO DI PIANO - NORME E PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti del P.G.T.

Il P.G.T. con le previsioni e le prescrizioni del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, programma la tutela, l'uso, la trasformazione e lo sviluppo dell'intero territorio comunale.

In particolare, il Piano determina:

- * La destinazione d'uso del suolo, edificato, edificabile e non edificabile, per l'intero territorio comunale.
- * La valorizzazione e la tutela dei beni culturali, storici, paesaggistici e ambientali, anche al fine di garantirne la fruizione pubblica.
- * La perimetrazione dei nuclei urbani di interesse storico, artistico ed ambientale, al fine della loro tutela e valorizzazione.
- * L'utilizzazione e la trasformazione degli edifici pubblici e privati esistenti.
- * Le caratteristiche quantitative e funzionali, nonché la localizzazione delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, all'agricoltura, alle attività culturali e ricreative e alle altre funzioni specifiche.
- * La localizzazione e le caratteristiche delle aree e delle attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale e comunale.
- * Il tracciato e le caratteristiche tecniche delle infrastrutture per le comunicazioni.
- * Le prescrizioni, anche quantitative, per ogni operazione d'intervento.
- * Le norme generali d'attuazione del Piano e quelle particolari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia per ciascun ambito.

Art. 2 Operatività ed attuazione del P.G.T.

Il P.G.T. opera mediante i seguenti strumenti:

- * Vincoli territoriali e di zona.
- * Norme generali di attuazione.
- * Prescrizioni specifiche per le infrastrutture e per le aree a varia destinazione.
- * Programmi Integrati di Intervento.
- * Piani Attuativi (P.A.).

- * Permessi di Costruire e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), semplici o convenzionati.

L'attuazione del P.G.T. avviene mediante Permessi di Costruire e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) per progetti esecutivi conformi al P.G.T., e alle sue norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

L'attuazione del P.G.T. avviene mediante Permessi di costruire e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) convenzionati per progetti esecutivi conformi al P.G.T., e alle sue norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e alle leggi e regolamenti vigenti in materia, nei casi individuati dal Piano delle Regole, anche in attuazione di Convenzioni già in essere.

Il P.G.T. si attua mediante Piani Attuativi (P.A.) nelle zone specificamente individuate dal Piano delle Regole. Oltre a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, i P.A. possono articolare la densità edilizia dei singoli isolati o di loro gruppi, purché ciò non modifichi l'edificabilità complessiva prevista per la zona dal P.G.T.; possono inoltre precisare o modificare, all'interno del loro perimetro, l'ubicazione, la forma planimetrica e la destinazione d'uso specifica delle aree per attrezzature o impianti di pubblico interesse previsti, e proporre la monetizzazione parziale o totale, salvo che per le aree destinate a parcheggio, che devono comunque essere sempre realizzate.

I Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, sono distinti in:

- * Piani Particolareggiati (P.P.) di cui alla Legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- * Piani di Recupero (P.R.) di cui alla Legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni.
- * Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/4/62 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- * Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- * Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22/10/71 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del P.G.T., i proprietari degli immobili possono proporre Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.), disciplinati dagli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 della L.R. 12/2005, per la

riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, o per l'intervento su ambiti di trasformazione, non previsti dal P.G.T. I Programmi Integrati di Intervento dovranno essere coerenti con i criteri e le prescrizioni del Documento di Piano, e quelli riferiti ad eventuali Ambiti di Trasformazione, saranno assoggettati a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), secondo il percorso metodologico utilizzato per la VAS del P.G.T.

Art. 3 Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica degli interventi

Tutti gli interventi ammessi dal P.G.T., sull'intero territorio comunale, dovranno comunque rispettare le prescrizioni dello Studio Geologico Comunale, adeguato al rischio sismico, al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) e degli studi di dettaglio, redatti in conformità alla L.R. 41/97, come approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, con particolare riguardo per le prescrizioni di intervento per le diverse classi di fattibilità.

Non sono pertanto ammessi interventi che risultino in contrasto con le prescrizioni relative dello Studio Geologico, che costituisce parte integrante e sostanziale del P.G.T. stesso, e alle quali esplicitamente si rimanda. Le prescrizioni derivanti dallo studio geologico sono comunque prevalenti su qualsiasi previsione del P.G.T. eventualmente in contrasto.

Art. 4 Aree a rischio alluvione

Nelle aree a rischio di alluvione, individuate dal PGRA, recepite dallo Studio geologico e riportate nelle tavole di Piano, gli interventi ammessi dal Piano delle Regole potranno essere realizzati solo dopo che siano state realizzate e collaudate le opere di difesa dal rischio di allagamento.

Art. 5 Invarianza idraulica

Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T. che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 , 8/2019 e eventuali regolamenti successivi.

Art. 6 Recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale

Le previsioni prescrittive del Piano Paesaggistico Regionale e quelle del PTCP della Provincia di Bergamo sono comunque prevalenti su qualsiasi previsione del P.G.T. eventualmente in contrasto. L'entrata in vigore di nuove previsioni prescrittive di tali piani sovracomunali, a seguito di loro modificazioni o adeguamenti, comporta l'automatica prevalenza di tali nuove prescrizioni sulle previsioni e prescrizioni del P.G.

Art. 7 Compensazione, perequazione, incentivazione.

Il P.G.T., secondo i principi della LR 12/2005, individua la compensazione, la perequazione e l'incentivazione urbanistica come elementi fondanti dei processi di formazione e di attuazione del Piano.

La normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole individua i criteri e le modalità per la compensazione urbanistica, regola l'attribuzione di diritti edificatori alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico, prevedendone la commerciabilità o la realizzazione in specifiche collocazioni.

Il P.G.T. individua il criterio perequativo in tutti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Il P.G.T., infine individua gli elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito dei P.A. e dei P.I.I., interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, e attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa.

Art. 8 Ambiti della rigenerazione

Il P.G.T. individua gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, ai sensi del comma 2 e quinquies dell'art 8 della L.R. 12/2005.

Gli ambiti della rigenerazione individuati sono quelli dei quattro nuclei di antica formazione e il vasto ambito destinato a servizi pubblici (verde pubblico, cimitero, verde sportivo, scuole, culto, ecc.) localizzato a ovest del Monte Villa fino al verde pubblico previsto nella fascia di rispetto a ovest del Cimitero Comunale. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova realizzazione in tali ambiti beneficiano della premialità di cui al comma 3 dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005, nonché dell'incremento dell'indice di edificabilità e della deroga

all'altezza massima previsti dalla L.R. 12/2005 (commi 5 e 5 ter dell'art 11), nonché della riduzione del contributo di costruzione di cui all'art 43 della stessa L.R. 12/2005, commi 2 quater e 2 quinquies secondo i criteri di previsti dalle D.G.R.3508/2020 e 3509/2020 e nei limiti previsti dal successivo art. 42 delle presenti norme. Le misure di incentivazione di cui all'art. 8 della LR 12/2005 sono individuate dall'Amministrazione Comunale in fase attuativa sulla base delle specificità e condizioni territoriali puntuali e nel rispetto delle disposizioni regionali.

Art. 9 Ambiti di trasformazione

Sono definiti come ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.

Il P.G.T. non prevede ambiti di trasformazione.

Nel caso di proposte di Programmi Integrati di Intervento che prevedano nuovi ambiti di trasformazione, oltre al rispetto di quanto previsto al precedente articolo 2, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Il Programma Integrato di Intervento deve prevedere le modalità perequative di cui al precedente art. 5.
- Negli ambiti di trasformazione è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia nelle convenzioni dei Piani Attuativi.
- Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture di uso pubblico, funzionali e non frammentate, localizzate in efficace connessione ambientale e funzionale con il territorio urbano circostante.

Le previsioni prescrittive del Piano Paesaggistico Regionale e quelle del PTCP della Provincia di Bergamo sono comunque prevalenti su qualsiasi previsione del P.G.T. eventualmente in contrasto. L'entrata in vigore di nuove previsioni prescrittive di tali piani sovracomunali, a seguito di loro modificazioni o adeguamenti, comporta l'automatica prevalenza di tali nuove prescrizioni sulle previsioni e prescrizioni del P.G.

Art. 10 Comparti con destinazione residenziale soggetti a obbligo di Piano Attuativo

Gli interventi previsti per tali zone dovranno essere oggetto di Piano Attuativo, che dovrà prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e dei relativi oneri per tutte le aree comprese all'interno del perimetro del Piano stesso.

Il Piano Attuativo dovrà essere orientato alla realizzazione ed al miglioramento della qualità ambientale e urbana, alla valorizzazione della viabilità urbana, e alla realizzazione di spazi urbani di alto livello qualitativo.

L'Amministrazione potrà individuare, all'interno dei P.A., elementi "premiati" che possano incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione di interventi di recupero urbanistico ed urbano e di opere di interesse pubblico di elevata qualità.

Art. 11 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi

I progetti dei Piani Attuativi dovranno contenere gli elaborati previsti dalla Legge, e in particolare di quelli indicati di seguito.

Nei P.A. con destinazione residenziale dovrà essere sempre effettivamente prevista e realizzata l'area minima per parcheggi indicata dalla disciplina del Piano dei Servizi. Quando siano previsti anche negozi o destinazioni commerciali, dovrà essere prevista per essi una superficie a parcheggio pari a quella lorda di pavimento dei negozi o della parte a destinazione commerciale.

Le altre aree a standard potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere monetizzate.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione, nella misura in vigore all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione del Piano Attuativo.

Nei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio, solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento delle stesse nell'ambito della zona soggetta a P.R.

Potrà inoltre essere prevista, in luogo della monetizzazione delle aree a standard, la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal Piano dei Servizi all'esterno del perimetro del piano.

La rete viaria interna dovrà essere progettata in modo da consentire collegamenti funzionali della rete stessa con la viabilità al contorno. I costi di realizzazione

della rete viaria di connessione con la viabilità al contorno potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.

La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale, ma le relative superficie potranno essere computate agli effetti della determinazione del potenziale edificatorio le comparto.

L'Amministrazione potrà consentire la cessione e la realizzazione degli standard urbanistici anche localizzati all'esterno dei singoli P.A., in funzione di priorità indicate dall'Amministrazione stessa; potrà inoltre, in luogo della monetizzazione degli standard dovuti, concordare in sede di convenzione la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute.

A corredo dei Piani Attuativi dovrà essere prodotta almeno la seguente documentazione:

- Estratto delle tavole PR1, PR2, PR3, PR5 del Piano delle Regole, nonché delle tavole SP2 "Vincoli e tutele paesaggistiche" e SP05 "Carta della sensibilità paesaggistica".
- Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento, in scala 1:500 o 1:1.000, che indichi le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, e del rapporto con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
- Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad un livello di dettaglio sufficiente a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.

- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
 - Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le sue caratteristiche ambientali e naturali e i rapporti con il territorio circostante.
 - Relazione tecnica contenente in particolare la descrizione degli elementi qualitativi, anche in rapporto agli obiettivi generali, la dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, l'analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, rumore, con l'indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore.
- La relazione deve inoltre contenere la valutazione della compatibilità geologica dell'intervento e la valutazione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi tecnologici, e sul sistema della mobilità.
- Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano Attuativo.

Art. 12 *Contenuti essenziali della convenzione di attuazione*

La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- La realizzazione di adeguate quantità di parcheggi, comunque in misura non inferiore a 9 m² ogni 150 m³.
- Le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- L'obbligo di esecuzione contestuale e di ultimazione anticipata delle opere di urbanizzazione, anche per lotti funzionali, rispetto alla realizzazione degli edifici.
- La monetizzazione delle aree per altri standard urbanistici e la cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico perpetuo, con atto registrato e trascritto, di quelle che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, non sono monetizzabili.

- Le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore pari al 120% dell'importo delle opere da realizzare.
- Gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativi, e le modalità per gli interventi sostitutivi del Comune.
- Le modalità attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione.

Art. 13 Procedure per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi in genere

I piani Attuativi possono essere presentati per comparti entro i quali i proponenti del P.A. siano proprietari almeno del 51% delle aree.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, entro 15 giorni dal deposito della proposta preliminare, notifica l'avviso di avvio del procedimento ai proprietari di tutte le aree interne al perimetro, invitandoli a prendere visione degli atti e a dichiarare la propria adesione o non adesione alla proposta o a presentare osservazioni entro 30 giorni dalla notifica.

Successivamente a tale scadenza gli atti saranno trasmessi alla Giunta Comunale, accompagnati da adeguata relazione tecnica, per la valutazione della proposta.

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del P.A. sarà preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità, che consenta di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dal Documento di Piano (in caso di P.I.I. relativo ad ambiti di trasformazione non previsti dal P.G.T.), o alle presenti norme per gli ambiti già previsti dal Piano delle Regole.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- Progetto planivolumetrico di massima.
- Relazione tecnica che descriva il P.A., le proposte di standard qualitativi, e, nel caso di P.I.I. relativo ad ambiti di trasformazione non previsti dal Piano delle Regole, il rapporto con gli obiettivi generali e gli indirizzi fissati dal Documento di Piano.

- Relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard, e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi, e delle relative modalità di attuazione.

La proposta verrà preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Comune, al fine di garantire la pubblicità delle procedure in corso di definizione e delle loro finalità.

Su tale proposta di esprimerà la Giunta Comunale, sentiti gli Organi preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per il successivo procedimento di approvazione definitiva, entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo interruzione del termine ove si rendessero opportune eventuali integrazioni della documentazione.

Al buon esito della precedente fase ricognitiva si potrà formalizzare un'intesa preliminare con la Giunta Comunale, con la sottoscrizione di un Protocollo di Intenti nel quale saranno indicati gli obiettivi e le finalità per i quali si intende presentare il Piano Attuativo al Consiglio Comunale, e le modalità operative per la sua predisposizione.

Sulla base delle valutazioni emerse durante la fase preliminare, l'Amministrazione potrà prevedere eventuali elementi "premiali" per incentivare la realizzazione di interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, e di attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa.

Art. 14 Destinazioni d'uso vietate sull'intero territorio comunale

Sono comunque vietate, su tutto il territorio comunale, le seguenti attività:

- Industria di produzione e lavorazione dei prodotti chimici di base, dei derivati del petrolio e del carbone del cuoio e delle pelli, asfalti e conglomerati bituminosi.
- Attività di lavorazione o stoccaggio e deposito di scorie e rifiuti tossici o radioattivi, di gas tossici, di materiali esplosivi.
- Industrie soggette a rischio di incidenti rilevanti.
- Insediamenti commerciali con le caratteristiche di "media struttura" e di "grande struttura" di distribuzione.
- Allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.
- Nuovi allevamenti industriali intensivi di bovini.

Art. 15 Regolamento Edilizio

Il nuovo Regolamento Edilizio dovrà essere conforme alle prescrizioni del P.G.T. e alle presenti norme.

Oltre a quanto prescritto dall'art. 28 della legge regionale 12/2005, il Regolamento edilizio dovrà contenere norme relative all'obbligo del rispetto dei principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019, all'efficienza energetica degli edifici, per il risparmio energetico e la riduzione delle emissioni inquinanti e alteranti del clima, nonché norme per incentivare l'uso di fonti energetiche rinnovabili, il recupero e il riutilizzo delle acque piovane, la riduzione degli effetti del gas radon e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale.

TITOLO II PIANO DEI SERVIZI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 16 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture

Il Piano dei Servizi individua le aree per servizi di proprietà pubblica o convenzionate all'uso pubblico. Le schede allegate alla Relazione del Piano dei Servizi costituiscono il riferimento, indicativo ma non prescrittivo, per i nuovi servizi da realizzare e per gli interventi di riqualificazione, ampliamento e completamento dei servizi esistenti.

Nelle zone soggette a P.A. è ammessa una localizzazione delle aree per servizi diversa da quella eventualmente prevista dal Piano dei Servizi, a condizione che se ne mantenga la quantità complessiva e che se ne eviti la frammentazione.

Le nuove aree per servizi sono reperite a titolo gratuito all'interno dei P.A., o, all'esterno di questi, per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisto bonario, o per convenzione all'uso pubblico.

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e di pubblico interesse, sulle aree per servizi, e sugli elementi del sistema della mobilità e dei parcheggi, dovranno essere improntati ad un elevato livello qualitativo, e perseguire sistematicamente la riqualificazione degli spazi pubblici adiacenti, e dei manufatti che su di essi prospettano, con accurata scelta dei materiali e delle modalità costruttive, che devono essere coerenti con quelli tradizionali del luogo: in particolare dovrà essere evitata la realizzazione di muri in calcestruzzo non intonacati.

In osservanza delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, tutti gli interventi previsti o ammessi dal P.G.T. sul territorio comunale di Berzo San Fermo, dovranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, che avrà come riferimento, peraltro non prescrittivo, la Tavola SP 5 - "Carta della sensibilità paesaggistica" allegata allo Studio Paesaggistico del Documento di Piano.

Il parere della Commissione del Paesaggio non è prescritto per i soli interventi che non superino la soglia di rilevanza come definita dalla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02, sempre che non siano prescritti dalle presenti norme e che non si tratti di interventi di recupero dei sottotetti o di interventi soggetti alle autorizzazioni paesaggistiche di cui gli articoli 146, 147 e

159 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 80 della L.R. 12/ 2005.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019 e eventuali regolamenti successivi.

Art. 17 Aree ed edifici di interesse pubblico

Le aree e gli edifici pubblici o privati di interesse pubblico sono così classificati:

- 1) Edifici esistenti con destinazione di interesse pubblico.
- 2) Aree per l'istruzione primaria, comprendenti l'edificio, gli annessi e le attrezzature di pertinenza.
- 3) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- 4) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, parchi giochi per bambini).
- 5) Aree per parco pubblico agricole-naturali
- 6) Aree per parcheggi.

Su tali immobili l'intervento è riservato all'Amministrazione Comunale, agli enti istituzionalmente competenti, e ai privati previa convenzione con il Comune che garantisca la destinazione di interesse pubblico delle strutture da realizzare.

Negli ambiti sopra indicati gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno definiti, in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare, in sede di Progetto Esecutivo, o, nel caso di intervento convenzionato da parte dei privati, nell'ambito della convenzione, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. Sono ammesse, oltre alla destinazione d'uso principale di cui alla specifica attrezzatura e a tutte le altre destinazioni per attrezzature pubbliche, anche le destinazioni d'uso complementari (ufficio postale, negozi con le caratteristiche di esercizi di vicinato, cioè esercizi commerciali distinti, con accesso separato dagli spazi pubblici e che con si configurino come media struttura, esercizi pubblici, farmacia, ambulatorio medico, biblioteca, ecc.) utili a fornire un'offerta di servizi completa agli utenti.

In tutte le zone per aree ed attrezzature pubbliche è ammessa la residenza per gli addetti alla custodia e alla conduzione delle attività in ciascuna di esse previste.

Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato sono destinate alla realizzazione di spazi di verde urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superficie scoperte a parco giochi o ad attrezzature sportive.

Le aree a Verde pubblico V4, V6 e V7, individuate in Tav. PR1 sono destinate a parco pubblico agricolo-naturale, e su di esse non è ammessa alcuna edificazione o urbanizzazione.

L'area destinata a bosco urbano dovrà essere piantumata, per la sua ulteriore qualificazione, con alberi d'alto fusto delle specie elencate nell'allegato 1 del regolamento del PIF vigente, secondo un apposito progetto a cura dell'Amministrazione Comunale, e previo accordo con il privato, che ne consenta l'uso pubblico, anche a fronte di titoli compensativi di cui al successivo articolo 18, non essendone prevista l'acquisizione alla proprietà pubblica, ma solo l'uso pubblico, senza vincoli espropriativi.

L'area del "Desert", destinata ad Oasi naturalistica, di interesse naturalistico, forestale e paesaggistico è soggetta a conservazione assoluta dell'ecosistema esistente. Ne è prescritta la valorizzazione, anche a scopi didattici. L'accesso dovrà essere opportunamente regolamentato.

La formazione di parchi urbani è soggetta a valutazione di clima acustico ai sensi della legge quadro 447/95.

Sulle aree destinate a parcheggio la destinazione è prescrittiva. Sono ammessi i parcheggi in sottosuolo, anche sotto le aree a diversa destinazione pubblica,

purché venga garantita la destinazione d'uso in superficie prevista dal Piano dei Servizi. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano dei Servizi individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le aree per le attrezzature religiose, nelle quali potranno intervenire gli Enti e le Istituzioni di cui all'art. 71 della Legge Regionale 12/2005 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, con i parametri edificatori che saranno definiti dai singoli progetti in funzione delle specifiche esigenze.

Art. 18 Compensazione

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere l'attribuzione di diritti edificatori, in funzione della edificabilità media delle zone circostanti e comunque nella misura massima di 0.7 m³/m², a comparti vincolati a servizi pubblici, a fronte della cessione gratuita delle aree.

I diritti edificatori di cui al comma precedente sono liberamente commerciabili, e possono essere utilizzati su tutte le aree sulle quali sono ammesse nuove costruzioni residenziali, in supero fino al 10% del limite massimo di edificabilità per esse previsto, o nelle quantità previste dalle presenti norme per lo specifico ambito.

L'attribuzione dei diritti edificatori è determinata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento e non costituisce variante al P.G.T., purché non superi l'indice previsto al primo comma del presente articolo.

Art. 19 Infrastrutture per la mobilità

Il Piano dei Servizi individua i tracciati delle principali sedi stradali in progetto e di quelle esistenti confermate o da modificare, rinviando di norma ai P.A. la specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone soggette a P.A.

Mentre le fasce di rispetto e di arretramento degli edifici hanno valore prescrittivo, i tracciati stradali e gli svincoli saranno meglio definiti in sede esecutiva entro l'ambito delle fasce di rispetto, se previste, delle zone a destinazione pubblica, e di quelle agricole. Entro questi ambiti, le modifiche di

tracciato, rispetto a quello riportato nelle planimetrie, non costituiscono variante di P.G.T. Le strade e le opere di urbanizzazione in genere sono compatibili e ammesse in tutte le zone a destinazione residenziale. Nelle fasce di rispetto potranno essere autorizzate recinzioni, con vincolo di non indennizzabilità dell'opera, purché realizzate in modo tale da non recare pregiudizio alla visibilità e alla sicurezza per la circolazione. Le fasce di rispetto stradali sono aree normalmente destinate alla costruzione di nuove strade o corsie di servizio, agli ampliamenti delle carreggiate esistenti, alla costruzione di parcheggi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e sistemazione a verde; in esse sono ammesse le destinazioni superficiali di uso pubblico previste dal Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Fino a quando non vengano eventualmente realizzate tali opere, le fasce di rispetto stradale esterne al TUC hanno, di norma, destinazione agricola.

Quando non siano specificate, le distanze degli edifici dal ciglio stradale devono essere quelle previste dai D.M. 1/4/68 n° 1044 e 2/4/68 n° 1444, salvo che esistano allineamenti precostituiti, nel qual caso potranno essere consentite distanze minime dalla strada pari a quelle individuate da tali allineamenti.

In caso di demolizione di edifici esistenti, o di loro parti, per far luogo ad allargamenti stradali previsti dal Piano dei Servizi, la parte di edificio non demolita, o l'edificio ricostruito, non sono tenuti al rispetto di ulteriori distanze dalle strade. Nel caso in cui l'allargamento della sede stradale venga effettuato dai privati nell'ambito di progetti edilizi, tali progetti definiranno le esatte dimensioni e posizioni della sede stradale, e dovranno pertanto essere approvati dalla Giunta Comunale.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinunci a qualsiasi indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.

Le strade della viabilità urbana e intercomunale dovranno, di norma, avere una larghezza della sede carrabile di m 6.50, ed essere dotate di un marciapiedi, o comunque di un percorso pedonale e ciclabile, di larghezza non inferiore a m 1.50. Le suddette misure minime non valgono comunque per gli interventi di

allargamento e di riqualificazione della rete stradale esistente, ad opera dell'Amministrazione Comunale.

I Piani Attuativi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità relative all'insediamento; lo scomputo dei costi di realizzazione di tali opere è ammesso solo per quelle che connettono due assi della viabilità esistente al contorno. Le strade di lottizzazione non possono avere larghezza della sede carrabile inferiore a m 6.00, e devono essere dotate di un marciapiedi, o comunque di un percorso pedonale e ciclabile, di larghezza non inferiore a m 1.50.

Su tutto il territorio comunale valgono, oltre alle disposizioni di legge in tema di contenimento dell'inquinamento acustico, le prescrizioni del vigente Piano di Classificazione Acustica del Territorio comunale.

Il P.G.T. prevede i principali percorsi pedonali e ciclopedonali funzionali al collegamento di zone abitate o di servizi pubblici.

Su tali tracciati, da considerarsi indicativi, non deve essere consentita la circolazione veicolare; essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano.

Ulteriori percorsi pedonali potranno essere previsti dall'Amministrazione Comunale quando ne riscontri l'opportunità.

Il P.G.T. individua i percorsi storici, i percorsi di valenza paesaggistica, i sentieri e le mulattiere, compresi quelli individuati dalle mappe catastali, anche se in abbandono.

L'individuazione del tracciato dei sentieri e dei corsi d'acqua è comunque da considerarsi indicativo, restando l'obbligo dell'esatta localizzazione sul terreno sia del tracciato reale, sia di quello catastale.

I sentieri e le mulattiere esistenti sul territorio comunale sono sottoposti a vincolo assoluto di conservazione, con divieto di chiusura, salvo che si tratti di sentieri o mulattiere di proprietà privata purché si dimostri che non sono gravati da servitù di pubblico transito, anche non formalizzata, e obbligo di sistemazione e manutenzione.

Nelle zone collinari è previsto il recupero e il completamento di tutti i sentieri e le strade rurali esistenti, e l'apertura di nuove strade solo nella misura strettamente necessaria per consentire l'accesso a edifici rurali esistenti e oggi non raggiungibili, secondo il criterio comunque della minore lunghezza possibile per le nuove strade rurali, indipendentemente dalla lunghezza del percorso da

effettuare sulle strade esistenti per raggiungerne l'imbocco; al di fuori di tali limiti non è consentita la costruzione di strade di alcun genere.

Il Piano dei servizi indica la zona 30 già istituita e quelle programmata nonché le colonnine di ricarica per autoveicoli o per biciclette elettriche già installati. L'installazione di nuove colonnine è raccomandata e incentivata. La sostituzione, lo spostamento e la eventuale rimozione delle zone 30 e delle colonnine di ricarica non sono comunque soggette alle regole di Piano

Art. 20 Aree per standards urbanistici

Le aree per standards da prevedere nei P.A. residenziali devono essere pari a m^2 18 ogni $150 m^3$ di volume edificabile, esclusi i parcheggi. Dovrà inoltre essere realizzata una superficie a parcheggi non inferiore a m^2 9 ogni $150 m^3$ di volume edificabile.

Nel caso in cui i P.A. prevedano destinazioni di carattere commerciale o direzionale, dovrà essere prevista una superficie per standards pari a quella lorda di pavimento con destinazione commerciale aumentata del 50%, da adibirsi almeno per i due terzi a parcheggio.

Nel caso in cui i P.A. prevedano destinazioni a carattere produttivo, dovrà essere prevista un'area per standards pari al 20% dell'area utile da destinare all'insediamento, e di questa almeno la metà dovrà essere adibita a parcheggio.

Nei P.A. a qualunque destinazione, le aree previste per standards possono, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere monetizzate, salvo le aree da adibire a parcheggio pubblico, che devono essere cedute o comunque rese disponibili, previa effettiva costruzione dei parcheggi stessi.

Art. 21 Parcheggi

Il Piano dei Servizi. individua i parcheggi pubblici o di uso pubblico, esistenti o di progetto, salvo che per le zone soggette a P.A., per le quali i parcheggi devono essere realizzati, nella misura prevista dalla legge o dalle presenti norme, anche in assenza di localizzazione.

Di norma, le aree adibite a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate con alberature al contorno.

In materia di parcheggi, fatto comunque salvo il rispetto delle prescrizioni dell'art. 18 della Legge 6/8/67 n. 765 e del D.M. 2/4/68 e della Legge 24/3/89 n° 122, è

obbligatoria, per le nuove costruzioni, la realizzazione di autorimesse o parcheggi coperti in ragione di almeno un posto auto per ogni unità abitativa. Inoltre, per le nuove costruzioni che non siano comprese in aree soggette a P.A., anche già realizzato per gli obblighi di convenzione, nel perimetro dei nuclei di antica formazione o nei comparti residenziali con tipologie edilizie disomogenee a densità medio - bassa, è obbligatoria la realizzazione di parcheggi di uso pubblico in ragione almeno di un posto auto ogni unità abitativa, salvo che il nuovo edificio si localizzi in ambiti già attrezzati con sufficienti parcheggi pubblici, nel qual caso, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, tali parcheggi possono essere monetizzati.. I parcheggi pubblici di cui al comma precedente resteranno di proprietà privata, saranno riservati ai residenti e ai visitatori dell'edificio, e dovranno essere localizzati sul fronte stradale, o essere comunque direttamente accessibili dalla strada, e l'area adibita a parcheggio pubblico è esclusa dall'area del lotto ai fini del calcolo dell'indice di permeabilità.

In tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle zone di protezione ambientale e delle zone agricole, è consentita la costruzione di parcheggi e autorimesse, a condizione che tali autorimesse:

- * non sporgano, in alcun punto del loro perimetro, dal terreno naturale più di m 2.50 all'intradosso del solaio di copertura;
- * risultino completamente interrate a terreno sistemato (salvi gli accessi, che devono essere realizzati nel numero minimo previsto dalle norme di sicurezza);
- * abbiano caratteristiche statiche e di giacitura tali da non impedire la realizzazione della destinazione di P.G.T.

Nelle zone edificabili, in caso di successivi interventi edificatori che interessino le autorimesse realizzate in base al precedente comma e che comportino la rimozione anche parziale del terreno di copertura, tali autorimesse saranno considerate parte dell'edificio principale, e saranno computate agli effetti della verifica delle altezze, della superficie coperta e del volume.

Art. 22 Rete ecologica comunale

La tavola PS4 "Articolazione della rete ecologica" individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale, specificazione ed articolazione della rete ecologica della Provincia di Bergamo, ai sensi delle N.A. del P.T.C.P.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale sono disciplinati dal Piano dei Servizi, per le aree destinate a verde di interesse pubblico e dal Piano delle Regole per gli interventi nei contesti di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all'agricoltura, nonché dalle ulteriori prescrizioni del successivo Articolo 62.

Art. 23 Servizi di interesse generale

Il Piano dei Servizi non localizza i manufatti per i servizi di interesse generale di competenza di enti pubblici diversi da quelli territoriali o di società di gestione dei servizi pubblici. Tali manufatti possono essere realizzati su aree a qualsiasi destinazione, previa valutazione di compatibilità paesaggistica, senza limitazioni volumetriche o di copertura, e senza obbligo di rispetto delle distanze dai confini nel caso in cui l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri.

Art. 24 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti

L'area della piazzola ecologica esistente, destinata alla raccolta differenziata dei rifiuti ferrosi, vetrosi, ingombranti, ecc., è confermata nella sua destinazione d'uso. Per essa dovranno essere realizzate opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto sulle aree circostanti.

Art. 25 Reti di distribuzione dell'acqua – Reti di raccolta e smaltimento delle acque reflue e meteoriche - Aree drenanti

Nei nuovi insediamenti residenziali e produttivi soggetti a P.A. è considerato elemento qualitativo del progetto la previsione di una rete separata di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili.

La rete di fognatura deve essere di norma separativa, e le acque meteoriche devono essere reimmesse in falda mediante pozzi perdenti, previa separazione delle acque di prima pioggia.

Tutti gli interventi ammessi dal P.G.T. dovranno garantire il mantenimento effettivo delle superficie scoperte e drenanti in misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali, e al 15% per le destinazioni produttive. Tali superficie non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o a qualsiasi

tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati o seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Art. 26 Linee elettriche ad alta tensione - Costruzioni ed impianti per il trasporto di energia elettrica - Linee aeree in genere – Ripetitori di telefonia mobile

In prossimità delle esistenti linee elettriche aeree ad alta tensione, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Piano delle Regole dovranno osservare le distanze minime, calcolate come previsto dal DPCM 23 aprile 92 e successive integrazioni e modificazioni, e comunque restare all'esterno delle fasce di rispetto previste dal Piano delle Regole, e a distanza non inferiore a quella prevista dal D.M. Ambiente 29 maggio 2008..

All'interno di tali fasce è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si prevede la permanenza prolungata di persone. Nella fascia di terreno della larghezza di m 10 sottostante tali linee non è ammessa la realizzazione di alcun fabbricato, anche in sottosuolo.

Su tutto il territorio comunale sono ammessi le costruzioni e gli impianti inerenti la distribuzione, la trasformazione e il trasporto di energia elettrica, realizzati dagli enti preposti in funzione dei fini istituzionali, gli impianti per le reti telefoniche e di trasmissione dati, i ripetitori di telefonia mobile.

Per le linee elettriche ad alta tensione esistenti, ogni intervento che preveda la sostituzione dei cavi per più di una campata è consentito solo previo interrimento dei cavi o, se questo non risultasse possibile, previo spostamento del tratto di linea interessato dai lavori all'esterno delle zone urbanizzate o urbanizzabili. Tutti gli interventi sugli elettrodotti esistenti che eccedano la straordinaria manutenzione saranno ammissibili solo previo interrimento della linea, o spostamento della stessa a congrua distanza dagli insediamenti esistenti o previsti dal P.G.T., con un tracciato che ne garantisca un accettabile impatto paesaggistico. Salvo il loro completo interrimento, i cavi aerei dovranno essere resi maggiormente visibili all'avifauna con l'apposizione di boe, spirali, ecc..

Ai fini di una corretta tutela del paesaggio, i progetti di formazione di nuove linee elettriche, telefoniche, ecc., o di ristrutturazione e adeguamento di quelle esistenti, devono prevedere la formazione di dorsali interrate, con l'obiettivo di eliminare le linee in aereo.

I ripetitori di telefonia mobile possono essere installati, previa valutazione di compatibilità paesaggistica, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, ad congrua distanza dalle zone residenziali.

Art. 27 Inquinamento acustico

Gli interventi relativi a nuove infrastrutture stradali, nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, centri commerciali, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi, impianti sportivi, elencanti dall'art. 8, comma 2, della L. 447/95, dovranno essere supportati da una relazione d'impatto acustico, redatta da un tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità e i criteri prescritti nella delibera della Giunta Regionale n° VII/8313 del 08/03/2002.

Per i nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente, per interventi relativi a nuove scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, deve essere prodotta una valutazione del clima acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L. 447/95.

Tutti gli interventi ammessi dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi dovranno essere conformi al vigente Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale.

Art. 28 Impianti di illuminazione

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblici o privati, dovranno essere progettati in funzione del massimo contenimento dei consumi energetici e della riduzione dell'inquinamento luminoso. I progetti di ristrutturazione o di nuova costruzione dovranno prevedere anche il progetto degli impianti di illuminazione esterna, da realizzarsi in conformità alle normative vigenti, e nel rispetto del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC) vigente.

TITOLO III PIANO DELLE REGOLE – DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

Art. 29 Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua per interventi diretti, cioè in base a Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, eventualmente convenzionati, e per interventi indiretti, previa approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata. In osservanza delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, tutti gli interventi previsti o ammessi dal P.G.T. sul territorio comunale di Berzo San Fermo, dovranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, che avrà come riferimento, peraltro non prescrittivo, la Tavola SP 5 - "Carta della sensibilità paesaggistica" allegata allo Studio Paesaggistico del Documento di Piano.

Il parere della Commissione del Paesaggio non è prescritto per i soli interventi che non superino la soglia di rilevanza come definita dalla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02, sempre che non siano prescritti dalle presenti norme e che non si tratti di interventi di recupero dei sottotetti o di interventi soggetti alle autorizzazioni paesaggistiche di cui gli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 80 della L.R. 12/2005.

Art. 30 Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi

L'edificazione, in ciascuna zona del territorio comunale, è regolata con riferimento ai seguenti indici:

* **Superficie territoriale - ST**

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

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

* Indice di edificabilità fondiaria - **IF**

Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente [m^2/m^2 o m^3/m^2].

* Carico urbanistico - **CU**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

* Dotazioni Territoriali - **DT**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano

* Superficie coperta - **SCOP**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

Per la verifica dell'indice di copertura (IC) non vengono considerati gli sporti fino ad un limite di ml 2.00: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni; nel caso superino il limite di m. 2.00 rientra nel conteggio la superficie in eccedenza addossata alla muratura perimetrale.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini, sia di proprietà sia stradali, deve essere in ogni caso di m. 3.50.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: i fabbricati, esterni alla sagoma del fabbricato, interrati e non abitabili, le piscine, le vasche all'aperto, le scale di sicurezza aperte; le aie e le concimaie in ambito rurale, i

piani caricatori in ambito produttivo, i manufatti necessari per conseguire l'invarianza idraulica.

* Superficie permeabile - **SP**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

* Indice di permeabilità fondiaria - **IPF**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria

Tutti gli interventi ammessi dal P.G.T. dovranno garantire il mantenimento effettivo delle superficie scoperte e drenanti in misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali, e al 15% per le destinazioni produttive. Tali superficie non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

* Indice di copertura* **IC**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

* Superficie totale - **STOT**

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

* Superficie lorda - **SL**

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

* Superficie utile - **SU**

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

* Superficie accessoria - **SA**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature,

pilastrini, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superficie accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superficie accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superficie accessoria utile e lorda.
- i manufatti necessari per conseguire l'invarianza idraulica.

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

* Superficie complessiva - SC

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

* Superficie calpestabile - SCAL

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

- * *Volume totale o volumetria complessiva - VT*
Volume della costruzione costituito dalla somma dei prodotti della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

- * *Piano fuori terra*
Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

- * *Piano seminterrato*
Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore (anche solo in parte) rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

- * *Piano interrato*
Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

- * *Sottotetto*
Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
NO

- * *Soppalco*
Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

- * *Altezza lorda*
Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

- * *Altezza del fronte*
L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota media del terreno posto in aderenza all'edificio (sul fronte considerato) prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione del muro perimetrale (sul fronte considerato) e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

* Altezza dell'edificio - H

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

* Altezza utile

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

* Distanza minima dai confini - Dc

E' la distanza minima degli edifici dai confini circostanti.

Essa non può essere inferiore a m 5.00, salvo diversa indicazione specifica del Piano delle Regole. o salvo convenzione con il confinante che si impegni a rispettare comunque la distanza minima tra gli edifici (De).

* Distanza minima fra gli edifici - De

E' la distanza minima tra pareti di edifici adiacenti, misurata, a squadra, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

* Distanza minima dalle strade - Ds

E' la distanza minima di un edificio dal ciglio stradale, misurata sulla normale a questo. Essa non può essere inferiore a m 5.00, salvo diversa indicazione del Piano delle Regole.

Per ciglio stradale si intende il limite della sede stradale, comprese le sedi viabili veicolari e pedonali, le banchine transitabili e le strutture di delimitazione non transitabili.

* Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

* Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

* Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

* Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

* Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

* Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

* Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

* Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

* Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

* Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

* Altezza urbanistica - AU

Altezza di ciascun piano abitabile, fuori terra, seminterrato o interrato convenzionalmente assunta pari a m 3.00. Per i piani di sottotetto, a copertura inclinata con pendenza non superiore al 50%, si assume l'altezza convenzionale di m 2.40. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, anche se con modifica della quota di gronda o di colmo o delle pendenze delle coperture, non determina la modifica dell'altezza dell'edificio

* Volume urbanistico - VU

Per la verifica del rispetto dell'Indice di edificabilità fondiaria If si utilizza il Volume urbanistico VU, calcolato come somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di tutti i piani abitabili, fuori terra, seminterrati e interrati, moltiplicata per l'altezza urbanistica (AU). Per i sottotetti abitabili si assume come SL l'area della porzione di altezza superiore a m 1.50. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non viene considerato ai fini del calcolo del volume per la verifica della densità volumetrica.

* Superficie lorda di pavimento – Slp

Somma delle superficie di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superficie accessorie. Coincide con la Superficie Lorda (SL)

I limiti di distanza degli edifici dai confini, dagli altri edifici non si applicano alle porzioni di edificio completamente interrate. Lo stesso vale per le distanze minime dalle strade, per le porzioni interrate che non ne impediscano, per giacitura e capacità statiche, l'eventuale ampliamento, anche se non previsto dal Piano delle Regole. Le intercapedini esterne al perimetro degli edifici non vengono computate nella Superficie accessoria (SA) solo se hanno una larghezza non superiore a m 1,00.

Tutte le nuove edificazioni dovranno prevedere, contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura. I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione secondo il PRRA e il D.Lgs. 152/99.

A condizione che vengano rispettati gli Indici di edificabilità fondiaria If previsti dal Piano delle Regole, possono essere ammessi rapporti massimi di copertura, limiti di distanza e di altezza diversi da quelli indicati nelle norme specifiche nel caso di edifici oggetto di P.A., nel caso di completamento o ampliamento "una tantum" di edifici o unità produttive esistenti, nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione, nel caso di riconosciuti allineamenti precostituiti e nel caso di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti.

Art. 31 Computo del volume edificabile - Asservimento dell'area di pertinenza

Il volume edificabile complessivo per ciascuna operazione risulta dal prodotto della densità fondiaria per la superficie fondiaria. Nel caso di operazioni oggetto di P.A., il volume edificabile complessivo risulta dal prodotto della densità zonale per la superficie zonale.

Il Permesso di Costruire e la S.C.I.A. comportano l'asservimento di un'area di pertinenza, di norma unitaria e senza soluzione di continuità, di superficie corrispondente alla misura richiesta per l'intervento sulla base degli indici di edificabilità.

Il comune istituisce un archivio delle aree vincolate, riportando man mano sulle mappe catastali gli edifici esistenti e di nuova costruzione, con l'indicazione delle aree asservite a ciascuna costruzione; un estratto di tale mappa, aggiornata alla data della richiesta o della comunicazione, dovrà essere allegato a ciascuna richiesta di Permesso di Costruire e a ciascuna S.C.I.A.

Il Comune inoltre istituisce e mantiene aggiornato il registro dei diritti edificatori che potranno nascere da operazioni di compensazione in attuazione del P.G.T.

Art. 32 Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione

Per gli interventi su aree con urbanizzazioni carenti, il richiedente può proporre l'esecuzione diretta delle opere mancanti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art 11 della L.R. 12/2005, allegando il progetto di tali opere, e il relativo computo metrico estimativo.

Il Responsabile del Procedimento comunica quali opere il Comune ritiene accettabili, anche sotto il profilo della conformità alla normativa vigente in materia di appalti pubblici, l'importo scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, i tempi e le modalità di esecuzione delle opere, e le garanzie da fornire per la loro esatta esecuzione.

Il Permesso di Costruire o la S.C.I.A. sono convenzionati in ordine all'esecuzione diretta delle opere accettate. La convenzione deve essere approvata dalla Giunta Comunale

Art. 33 Lotto libero

Si considerano lotti liberi le aree totalmente inedificate, che non siano state stralciate, dopo la data di adozione del P.G.T., da aree contigue anche solo parzialmente edificate, e che non siano state asservite, anche senza atti formali, ad edifici realizzati su mappali diversi.

Art. 34 Aree soggette a vincolo

Tutti gli interventi su immobili vincolati, a qualunque titolo, sia per i vincoli individuati dalla tavola PR3 sia per quelli eventualmente non indicati dal P.G.T., sono assentibili solo previo nulla-osta o autorizzazione dell'Autorità o dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, in conformità alla legislazione vigente. Qualsiasi lavoro di scavo, anche di minima entità, nelle zone interessate da presenze archeologiche (Monte Villa, Bescasolo) dovrà essere segnalato alla Soprintendenza competente, ed essere condotto sotto la sua sorveglianza, e comunque secondo le sue prescrizioni.

Il perimetro delle aree vincolate individuato dalla tavola PR3 si modificherà automaticamente in relazione a variazioni della legge vigente, senza che ciò comporti variante di P.G.T.

Art. 35 Contributo per l'autorizzazione alla lottizzazione, per il rilascio del Permesso di Costruire e per la S.C.I.A.- Incentivi per l'edilizia Bioclimatica e per il risparmio energetico

A norma della legislazione vigente, l'autorizzazione a lottizzare, il Permesso di Costruire e la D.I.A sono soggetti all'obbligo della corresponsione, da parte del titolare, di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione

e al costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 44, comma 18, della L.R. 12/2005, potranno essere ridotti per interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, in applicazione di apposito regolamento, che potrà anche definire incentivi volumetrici, per le stesse finalità, negli ambiti soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato. Tale regolamento sarà approvato dal Consiglio Comunale e non costituisce variante di Piano.

Art. 36 Destinazioni d'uso

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

Le richieste di Permesso di Costruire, le S.C.I.A., i progetti di P.A., i P.I.I. devono indicare la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile o sua parte. Le convenzioni dei P.A. devono contemplare l'obbligo per il richiedente, e i suoi successori e aventi causa, a non mutare, anche parzialmente, le destinazioni d'uso previste, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, se necessario, la S.C.I.A., o il Permesso di Costruire.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o una sua porzione, è utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto, anche senza l'esecuzione di opere edilizie.

Le categorie di destinazione d'uso sono definite come di seguito:

- a) Residenziale e attività connesse, attività compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose ecc.; circoli privati; attività per l'istruzione e la formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste o nocive, attività professionali e uffici.
- b) Produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di beni e servizi utili alla vita urbana locale (parrucchiere, calzolaio, panettiere. e simili; autorimesse non pertinenziali; servizi di lavaggio e pulizia, ecc.).
- c) Produttiva, costituita dalle attività di produzione di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali e di supporto alla produzione, di gestione delle merci e dei magazzini.

- d) Commerciale per la vendita al dettaglio, costituita dalle attività di vendita al dettaglio. Ai fini urbanistici sono assimilate a tale attività quelle relative a bar, ristoranti (compresi i circoli privati che somministrano bevande o alimenti) e quelle di vendita di servizi (bancari, assicurativi, agenzie turistiche, immobiliari, stazioni di servizio, autolavaggi, ecc.).
- e) Commerciale per la vendita all'ingrosso. Sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci; ecc.
- f) Direzionale, con destinazione di immobili in forma prevalente ad uffici e centri, di consistenti dimensioni, per funzioni direttive od operative centrali di aziende, case di cura e poliambulatori non accreditati, di superficie maggiore di 250 m² di SIp, ecc.
- g) Turistica e ricettiva, costituita dall'attività alberghiera, in qualsiasi forma, delle attività ricettiva non alberghiere, dalle attività di ristorazione, bar, strutture socio-assistenziali private, ecc.
- h) Sportiva e per il tempo libero, comprese le attività di spettacolo e ricreative.
- i) Agricola produttiva.
- j) Agricola residenziale.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia ammessa dal P.G.T.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle escluse dal P.G.T.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso.
- B) Complementari: le destinazioni d'uso costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessarie al suo svolgimento; esse sono

dipendenti dalla destinazione principale sia per l'esercizio (non possono essere condotte separatamente dall'attività principale), sia per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; tali usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per l'esercizio sia per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il P.G.T., in attuazione degli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005, definisce per ciascuna destinazione principale le destinazioni complementari ed accessorie ammesse, e definisce per ogni zona omogenea, le destinazioni principali ammesse, quelle compatibili e quelle vietate.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività, non esplicitamente vietati, corrispondenti alla sua definizione, nonché gli usi complementari ed accessori connessi.

Nelle diverse zone urbanistiche sono quindi ammessi tutti gli usi, le attività e le funzioni, non vietati, riconducibili alla destinazione principale, nonché quelli complementari e quelli compatibili con essa, anche se non espressamente, elencati. Gli usi e le funzioni che costituiscono attrezzature e servizi, anche se di iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, purché le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Le modifiche di destinazione d'uso ammesse, cioè le trasformazioni ad usi ammessi dal Piano delle Regole per ciascuna zona, ed effettuate senza opere edilizie, non comportano aumento o modifica del fabbisogno di standards, salvo quelle che prevedano la trasformazione di aree o di edifici a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Le modifiche di destinazione d'uso ammesse, cioè le trasformazioni ad usi ammessi dal Piano delle Regole per ciascuna zona, ed effettuate senza opere edilizie, sono soggette solo a preventiva comunicazione al comune, salvo quelle riguardanti unità (o porzioni di unità) immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a m² 150, per i quali la comunicazione non è richiesta. L'immobile variato senza esecuzione di opere dovrà comunque essere conforme alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono invece assoggettati a permesso di costruire.

E' invece dovuta la necessaria integrazione o modificazione di standards per le modifiche di destinazione d'uso, effettuate con opere edilizie, quando:

- La modifica di destinazione d'uso intervenga tra diverse destinazioni principali, tra quelle ammesse dalle norme.
- La modifica di destinazione d'uso intervenga tra categorie diverse di attività nell'ambito della stessa destinazione principale ad attività economiche.
- La modifica di destinazione d'uso trasformi in principale un uso complementare.
- La modifica di destinazione d'uso intervenga tra diversi usi compatibili, o tra un uso compatibile e un uso principale, e viceversa.

E' urbanisticamente non rilevante la modifica di destinazione d'uso che, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., introduca un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, anche con opere edilizie.

La destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi, catasto per le destinazioni in essere prima della data di adozione del P.d.F. 1974 (29/09/74), ecc.

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

E' comunque equiparato al mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie anche quello, dichiarato in assenza di opere, relativo ad immobili interessati da opere edilizie concluse, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, nel biennio precedente, e per esso si procederà alla verifica dell'ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione d'uso, e alla determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, e al relativo conguaglio.

Per tutti i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, e compresi quelli relativi ad unità immobiliari di S.l.p. inferiore a m² 150, dovrà essere depositata

presso il Comune la denuncia di variazione di classamento catastale, e l'aggiornamento della dichiarazione ICI.

In caso di modifica di destinazione d'uso che comporti integrazione o modificazione di standards, ai sensi dei precedenti commi, l'atto abilitativo della modifica d'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla preesistente.

L'integrazione della dotazione di standards può avvenire con la previsione di nuovi standards nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso, da formalizzare con atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dal soggetto attuatore dell'intervento, allegato all'istanza di permesso di costruire o alla Segnalazione certificata di inizio attività.

La dotazione di standard mancante può essere reperita, in tutto o in parte, mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico di aree, anche in ambiti diversi da quello interessato alla modifica d'uso, o mediante convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, o mediante monetizzazione, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione, con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Per la violazione delle precedenti prescrizioni in materia di mutamenti d'uso si applicano delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.

Art. 37 Aree di rispetto e di arretramento

Nell'ambito dei P.A. previsti dal Piano delle Regole, la sistemazione dell'area delle relative zone di rispetto o di arretramento, non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, è obbligatoria come opera di urbanizzazione primaria in aggiunta a quelle di norma.

Per interventi di trasformazione edilizia e urbanistica subordinati a semplice Permesso di Costruire o S.C.I.A., è obbligatoria la sistemazione delle aree di rispetto o di arretramento di pertinenza dei lotti oggetto degli interventi stessi.

Art. 38 Edifici di valore storico, artistico, ambientale – aree di interesse

archeologico

Il Piano individua gli edifici di particolare valore storico, artistico o ambientale, siano o non siano essi vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, e le aree di interesse archeologico. Per tali edifici sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni. Nell'ambito di tali interventi è consentita la modifica di destinazione d'uso solo se compatibile con la destinazione di zona. Tutti i progetti che prevedono scavi nelle aree a rischio archeologico perimetrate in Tav.DP5, lungo i tracciati dei percorsi storici e in una fascia di 50 m su ciascun lato di essi dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza Archeologica almeno 30 giorni prima dell'inizio lavori per consentire la valutazione preventiva del rischio archeologico e l'eventuale controllo archeologico sul cantiere.

Art. 39 Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie o su aree per attrezzature

pubbliche, edifici isolati privi di prescrizioni specifiche

Gli edifici che ricadono su sedi viarie o su aree per attrezzature pubbliche sono destinati alla demolizione o alla riconversione all'uso pubblico a spese dell'Amministrazione Comunale o degli enti e dei privati titolari dell'autorizzazione a realizzare gli interventi entro il cui perimetro eventualmente ricadono.

Tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e per essi sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché quelli di manutenzione straordinaria previa stipula di un atto registrato e trascritto che preveda la non indennizzabilità delle opere autorizzate in caso di esproprio.

Per gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella della zona in cui ricadono e privi di prescrizioni specifiche, sono ammesse esclusivamente l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, salvo che vengano trasformati a destinazioni compatibili con quelle di zona, nel qual caso sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle prescrizioni specifiche di zona.

TITOLO IV PIANO DELLE REGOLE: VINCOLI E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

CAPITOLO I TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E AREE DI FRANGIA - DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 40 Destinazioni d'uso e prescrizioni d'intervento nelle zone residenziali

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione, comprendendo in questa la residenza permanente e temporanea, quella turistica, quella singola e quella collettiva.

In esse potranno essere consentite (entro il limite massimo complessivo del 49% del volume totale dell'edificio) anche le seguenti destinazioni: negozi (entro i limiti degli esercizi di vicinato), pubblici esercizi, locali di divertimento, alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi) teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi), attività ricettive non alberghiere (anche in edifici autonomi), studi professionali, agenzie commerciali, banche, uffici pubblici e privati in genere, sedi di associazioni, partiti, attività culturali ed assistenziali (anche in edifici autonomi), magazzini, depositi, laboratori artigianali purché non molesti, e sempre che le caratteristiche architettoniche dei fabbricati siano omogenee a quelle tipicamente residenziali.

Le predette destinazioni non residenziali, salvo quelle ammesse anche in edifici autonomi, potranno essere realizzate soltanto contestualmente alla realizzazione di volume residenziale nella misura minima pari a quello non residenziale che si intende realizzare.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 m².
- Attività produttive diverse da quelle sopra elencate.
- Edifici e attrezzature per l'attività agricola.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo

modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 , 8/2019 e eventuali regolamenti successivi

I progetti per gli spazi pubblici previsti dovranno esprimere, negli elementi che li compongono, i caratteri delle zone da servire, diversificandosi caso per caso, coerentemente con le esigenze specifiche del contesto, ed esprimendo comunque elementi di relazione con le preesistenze.

I progetti edilizi in qualunque ambito dovranno essere coerenti con i caratteri degli ambiti che contribuiscono a definire, dovranno recepire ed esaltare, rispecchiando nel dettaglio i caratteri dell'ambito di intervento in cui si pongono, gli elementi atti a far crescere la qualità complessiva dell'edificato e quindi essere attuati con elementi morfologici coerenti rispetto delle preesistenze, con attenzione al mantenimento delle visuali e garantendo un corretto rapporto tra i diversi spazi pubblici. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla qualità architettonica degli edifici, delle sistemazioni a verde, e al decoro delle recinzioni e dei manufatti prospettanti sugli spazi pubblici.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

Le autorimesse interrato potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte, a condizione che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano l'obbligatoria formazione di tappeti erbosi, e che queste non sporgano da terra più di m 1.00 all'intradosso del solaio di copertura.

Ad ogni edificio con destinazione residenziale dovranno essere annessi i parcheggi previsti dall'art. 18 della Legge 6/8/67 n° 765 e della Legge 24/3/89 n° 122. E' inoltre obbligatoria, per le nuove costruzioni, la realizzazione di autorimesse e parcheggi in conformità alle disposizioni del precedente art. 21.

In tutto il territorio comunale è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, secondo le prescrizioni della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di metri 2.40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1.50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nei limiti necessari ad assicurare i parametri di cui al comma precedente, salvi i divieti di soprizzo quando previsti dal Piano delle Regole per gli edifici compresi nel nucleo di antica formazione.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti sono consentiti a prescindere dai limiti di zona per altezza e densità volumetrica.

Il progetto di recupero del sottotetto ai fini abitativi deve garantire i requisiti di visitabilità e di adattabilità dell'alloggio, ai sensi della L.R. 6/89, e deve prevedere idonee opere di isolamento termico, conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento comunale d'Igiene e alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato ai costi di costruzione, calcolati sul volume reso abitativo.

In tutte le zone residenziali sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, escluso il Nucleo di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona.

Indipendentemente dalla destinazione di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.G.T. sprovvisti di autorimesse o con numero di

autorimesse insufficienti in riferimento alla presente norma, potrà essere autorizzata, anche in supero degli indici di copertura e di densità prescritti, la costruzione di locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, purché rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) Abbiano un'altezza fuori terra, all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a m 2.50.
- 2) Sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di m 4.00 da esso.
- 3) Rispettino la distanza minima di m 4.00 dai fabbricati principali delle proprietà circostanti.
- 4) Sorgano in aderenza ai fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di m 3.00 dagli stessi.
- 5) Non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per le nuove costruzioni.
- 6) Il loro volume non sia superiore a m³ 60.00 per ogni unità immobiliare.

Non è invece ammessa in alcuna zona del territorio comunale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere, che comunque dovranno essere demolite entro un mese dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Art. 41 Limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini

Per le operazioni di risanamento conservativo e di ristrutturazione nei nuclei di antica formazione, le distanze tra gli edifici (De) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto delle superfetazioni.

Per i nuovi edifici è prescritta in qualsiasi zona e in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10.00 tra le pareti di edifici antistanti.

Salvo maggiori distanze determinate dalle fasce di rispetto o arretramento individuate nella planimetria del Piano delle Regole, o dalle norme specifiche di zona, le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade pubbliche o private di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di

insediamenti unitari), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale aumentata di:

- * m 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- * m 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00;
- * m 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi solo nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e nel caso di zone interne al perimetro dei nuclei di antica formazione.

La distanza (D_c) dei fabbricati dai confini di proprietà non può essere inferiore a m 5.00. Sono ammesse distanze inferiori dal confine qualora si convenzioni con il confinante l'obbligo di eventuale edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima tra i fabbricati prescritta.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione a confine da parte dello stesso.

Art. 42 Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale (A)

Il P.G.T. individua il perimetro degli insediamenti e degli agglomerati urbani di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale. Le aree comprese in tali perimetri sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni e come Ambiti della Rigenerazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre Piani di Recupero relativi a uno o più edifici o comparti, anche in variante alle prescrizioni del P.G.T. Tali Piani di Recupero avranno le caratteristiche e seguiranno le procedure previste dalla normativa vigente.

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno tendere alla salvaguardia dell'assetto morfologico, dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie, delle caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici, e , per quanto possibile, delle loro modalità costruttive.

Interventi di ristrutturazione urbanistica e trasformazioni globali potranno essere consentiti, anche con aumento volumetrico nei limiti del 20% del volume esistente, solo previa approvazione di un Piano di Recupero, o di un Programma Integrato di Intervento, che comunque non potranno prevedere aumenti dell'altezza massima preesistente, e dovranno garantire il sostanziale rispetto dei tracciati stradali e dei caratteri architettonici degli edifici.

Fino alla eventuale formazione di tali Piani di Recupero, per le zone comprese nei perimetri dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua per intervento edilizio diretto, previo rilascio di Permesso di Costruire, S.C.I.A. o S.C.I.A., e sono ammessi gli interventi previsti dal grado di intervento prescritto dalla tavola PR4 "Azzonamento dei nuclei di antica formazione" e dalla scheda di indagine relativa a ciascun edificio, rispettandone le prescrizioni specifiche (anche con aumento volumetrico, purché non superiore al 10% del volume preesistente, calcolato al netto delle superfetazioni, e purché finalizzato alla riqualificazione e alla ricomposizione dell'edificio oggetto di intervento, elevabile, a giudizio dell'Amministrazione come previsto dal precedente art.8, fino al 20% in applicazione degli incentivi volumetrici e delle deroghe in altezza previsti dalla L.R. 12/2005, secondo i criteri di previsti dalla D.G.R.3508/2020).

Per gli edifici in cortina, l'altezza massima ammessa in deroga non può superare, sul fronte strada, quella del più alto dei due edifici adiacenti.

Per tutti gli interventi negli Ambiti della Rigenerazione, il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo commisurato al costo di costruzione), calcolato secondo le procedure ordinarie, è ridotto del 50%, e può beneficiare di un'ulteriore riduzione, fino al 50% del contributo ridotto, secondo i criteri di previsti dalla D.G.R 3509/2020

Per ciascun grado di intervento valgono le seguenti prescrizioni:

GRADO 1° - RESTAURO O RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono ammessi interventi volti a conservare i valori architettonici, storici, culturali ed ambientali dell'edificio, e l'organismo edilizio nel suo complesso, nonché ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi di valore storico e culturale, artistici, tipologici, formali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il restauro, anche filologico, ed il risanamento conservativo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eventuale inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti:

- * gli interventi volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio, nel rispetto dell'impianto originario, e con eliminazione delle superfetazioni;
- * gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini dell'utilizzo dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle tipologie strutturali caratteristiche e dalla coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno, senza interventi sugli elementi di collegamento verticale ed orizzontale. Non è consentita l'apertura e la modifica di porte e finestre sui fronti strada.

E' obbligatoria la conservazione integrale, il consolidamento o il ripristino secondo le condizioni originali di tutti i seguenti elementi:

- * configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizione delle superfetazioni);
- * strutture verticali (posizione, spessore, tipo dei muri portanti);
- * inclinazione delle falde del tetto, tipo di copertura, linee e quote di gronda e di colmo;
- * elementi distributivi generali;
- * posizione dei solai;
- * elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, dei contorni in pietra, delle pavimentazioni, ecc.);
- * elementi costitutivi, impianto e caratteristiche delle facciate esterne.

Le deroghe in altezza previste dalla L.R. 12/2005 per gli Ambiti della Rigenerazione non sono ammesse per le facciate sul fronte strada, salvi i sopralzi necessari per la realizzazione delle strutture di adeguamento sismico dell'edificio.

GRADO 2°- OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DI
PARTE DELLE STRUTTURE

Si applica a tutti gli edifici nei quali non è più possibile leggere uno schema distributivo interno tipico originario, o per avvenuti interventi di trasformazione o per situazioni di degrado; si applica inoltre a quegli edifici nei quali si renda necessario un intervento sostanziale per l'adeguamento della situazione alle esigenze abitative.

Sono previsti:

- * il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate;
- * il mantenimento delle quote di imposta del tetto, salvi i sopralzi necessari per l'adeguamento/miglioramento sismico. È ammessa la modifica della pendenza delle falde, con il limite massimo del 50%. Per gli edifici in cortina, l'altezza massima ammessa in deroga per gli Ambiti della Rigenerazione non può superare, sul fronte strada, quella del più alto dei due edifici adiacenti.
Ove manchi, è ammesso in ogni caso, lo sporto di gronda nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- * gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, al fine della ridestinazione dell'edificio e del suo risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno, anche mediante interventi sugli elementi di collegamento verticale e orizzontale, purché questi ultimi non presentino particolare valenza architettonica.

Le strutture che si trovino in cattive condizioni statiche o che non siano adeguabili a rispondere all'evento sismico potranno comunque essere demolite e ricostruite.

E' obbligatorio il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate.

Sono comunque consentiti tutti gli interventi necessari per l'adeguamento sismico dell'edificio.

GRADO 3° - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DEL SOLO INVOLUCRO ESTERNO

Si applica a tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico urbano con cortine edilizie continue sulla strada, necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al 2° grado.

Sono consentite pertanto le seguenti operazioni, oltre a quelle già ammesse per i gradi 1° e 2°:

- * sostituzione del tetto, anche con variazioni della pendenza di falda, con il limite massimo del 50%, con mantenimento delle quote di gronda, salvo diversa prescrizione specifica, salvo quanto previsto per i sottotetti e salvi i sopralti necessari per l'adeguamento/miglioramento sismico.. Per gli edifici in cortina, l'altezza massima ammessa in deroga per gli Ambiti della Rigenerazione non può superare, sul fronte strada, quella del più alto dei due edifici adiacenti.;
- * variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticali e orizzontali collettivi;
- * variazione della quota altimetrica dei solai;
- * modifica del perimetro (esclusi i fronti su strada), senza aumento del volume complessivo, dell'altezza dei fronti su strada e dell'altezza massima dell'edificio.

Sono inoltre consentite modifiche delle quote di gronda, nonché aumenti di volume e/o di superficie coperta, con un massimo del 10% del volume preesistente, quando l'intervento sia necessario per il rispetto delle norme sismiche o quando l'intervento porti, a giudizio della Commissione del Paesaggio, ad una ricomposizione dell'edificio e/o alla riqualificazione del contesto.

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati. Le strutture prive di rilevanza architettonica e che si trovino in cattive condizioni statiche potranno comunque essere demolite e ricostruite nella stessa posizione.

E' vietata la demolizione totale con successiva ricostruzione dell'edificio, salvo che questa sia necessaria per l'adeguamento alle norme sismiche, per la realizzazione di un piano di autorimesse interrato, per consentire la modifica delle

altezze di interpiano, o per il conseguimento dei requisiti energetici, e a condizione che la demolizione non interessi strutture di significativo valore architettonico e che l'edificio ricostruito non superi l'altezza massima di gronda dell'edificio preesistente (con le deroghe di cui sopra) e sia coerente con i caratteri ambientali generali sia dell'edificio preesistente sia del contesto.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione ammessi al comma precedente è prevista la deroga dalle distanze. Tali interventi sono soggetti a parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

Sono comunque consentiti tutti gli interventi necessari per l'adeguamento sismico dell'edificio.

GRADO 4° - RISTRUTTURAZIONE ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Il tipo di intervento, che consente, oltre a tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni, anche operazioni di demolizione e ricostruzione, è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali.

Salvo diverse prescrizioni specifiche, gli edifici risultanti dall'intervento non potranno avere superficie coperta superiore alla preesistente (compresa quella delle superfetazioni e degli edifici di 5° grado della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti) e il loro volume non potrà superare quello risultante dal computo del volume preesistente al lordo delle superfetazioni e degli edifici di 5° grado della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro precedente, è prevista la deroga dalle distanze.

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati.

Sono comunque consentiti tutti gli interventi necessari per l'adeguamento sismico dell'edificio.

GRADO 5° - DEMOLIZIONE

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

Di norma, e salve le prescrizioni specifiche relative ai singoli edifici, il volume demolito può essere recuperato nell'ambito della stessa proprietà.

Tutti gli interventi, salve le prescrizioni del relativo grado di intervento e della scheda di indagine, dovranno in generale rispettare le seguenti prescrizioni:

Facciate

Per le facciate dovranno essere utilizzati materiali tradizionali, possibilmente colorati in pasta, e i colori saranno quelli delle terre, mantenendo la distinzione per unità architettoniche originaria fra gli edifici in cortina.

Gli elementi decorativi o di interesse storico o artistico (quali colonne, fregi, pozzi, decorazioni, lapidi, ecc.), posti sia sui fronti sia all'interno degli edifici non possono essere rimossi.

Aperture in facciata

Non sono consentiti contorni delle aperture (spalle, cappelli, davanzali) che non siano in pietra, tipici della zona.

Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con griglie o antoni pieni, o in ferro (o altri materiali metallici) verniciato. Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

Balconi e ballatoi

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada. Il divieto vale anche per le facciate laterali, salvo che per esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi, e previo obbligatorio parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Scale esterne

Non sono, di norma, ammesse nuove scale esterne, salvo che per esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi, purché non siano realizzate sul fronte principale dell'edificio, non prospettino su strade o passaggi pubblici e siano riconosciute coerenti con i caratteri generali dell'edificio in sede di parere, obbligatorio, della Commissione per il Paesaggio.

Il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale.

Tetti

Le coperture dovranno essere a falde inclinate, con gronde in legno o rivestite in legno, manto di copertura in tegole a canale (coppi) e canali di gronda curvi.

Sottotetti

Nei soli edifici esistenti con grado di intervento 3° e 4° è consentito il soprizzo della copertura fino ad ottenere l'altezza minima richiesta per il recupero del sottotetto, purché non sia espressamente vietato dalle prescrizioni specifiche.

L'intervento non dovrà alterare l'inserimento dell'edificio nel contesto, con particolare riguardo ai profili, alle aperture e alle pendenze delle falde, coordinate con quelle delle coperture degli edifici adiacenti. Non potranno essere realizzati abbaini in misura superiore a 1/10 della superficie del tetto, o che siano rivolti verso la strada.

Spazi scoperti

Le aree libere dovranno essere conservate a verde privato o a cortile, con pavimentazione in macadam o in pietra naturale, escluso asfalto e calcestruzzo.

Per la pavimentazione degli spazi pubblici dovranno essere usati preferibilmente materiali lapidei.

Autorimesse

Le autorimesse e i locali accessori a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavate in tutti gli edifici, nel rispetto delle prescrizioni specifiche per ciascun edificio (grado di intervento - scheda).

Autorimesse e locali accessori di nuova costruzione potranno essere realizzati, con caratteristiche conformi alle presenti norme, per il riordino delle aree libere a verde privato, a fronte della demolizione di costruzioni, anche precarie, con analoga destinazione d'uso e per la stessa superficie, o per dotare di autorimesse unità immobiliari non servite, in ragione di un posto auto per unità immobiliare.

Arredo urbano

Sono vietati i cartelli pubblicitari e le insegne luminose.

Per tutti gli interventi la destinazione d'uso di progetto è quella residenziale, compresi gli accessori alla residenza. Ai piani terreni degli edifici sono inoltre consentite attività commerciali e artigianali, depositi e magazzini.

Sono inoltre consentiti gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione dello strumento urbanistico.

Per gli edifici esistenti destinati ad attività di interesse pubblico (culturali, sociali, sportive e ricreative, ecc.) di proprietà pubblica o privata, sono ammessi, in mancanza dei Piani di Recupero, gli interventi di cui al comma precedente, con ampliamenti in misura non superiore al 10% del volume esistente per ciascun edificio, e la modifica di destinazione d'uso, purché sempre nell'ambito delle attività di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso in atto e non conformi a quelle indicate al comma precedente, sono consolidate fino alla loro cessazione. Ogni intervento di modifica della destinazione d'uso deve prevedere la trasformazione alle destinazioni di progetto.

Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono assentibili salvi i diritti di terzi. Per gli edifici per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione con la stessa giacitura è prevista la deroga dall'obbligo di rispetto delle distanze.

**Art. 43 Comparti residenziali con tipologie edilizie disomogenee, a densità medio -
bassa (B1)**

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono quelli individuati dal Piano delle Regole come comparti caratterizzati da tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità media o bassa.

Per tali comparti sono confermati la destinazione d'uso prevalentemente residenziale e il volume degli edifici esistenti.

Sulle aree interstiziali che risultano libere in conformità alla definizione di lotto libero di cui al precedente art. 33 è consentita l'edificazione con i limiti previsti dal successivo art. 44.

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché le demolizioni e ricostruzioni, sempre rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dal successivo articolo 44, se meno restrittivi. Per gli edifici che, alla data di adozione della presente norma, superano già i limiti di volume e di copertura previsti dall'art 44, e con esclusione di quelli che già abbiano goduto di norme analoghe, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 30% e da realizzarsi una volta sola.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale previste dalla tavola PR1.

Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 41.

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto)
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 , 8/2019 e eventuali regolamenti successivi

Art. 44 Aree libere interstiziali

Negli ambiti edificati di cui al precedente art. 43 è consentita l'edificazione delle aree libere, o rese libere, secondo la definizione di lotto libero di cui al precedente articolo 33.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * IF= 1,5 m³/m²;
- * IC= 30%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * H= 7,5 m.;
- * IPF= 30%;

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto)
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica, anche con e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 , 8/2019 e eventuali regolamenti successivi

Art. 45 *Comparti residenziali con tipologie edilizie pluripiano interne a singoli lotti*

(B2)

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono quelli individuati dal Piano delle Regole come comparti caratterizzati da tipologie edilizie residenziali pluripiano

interne a singoli lotti. Sulle aree libere è consentita l'edificazione con i seguenti parametri:

- * IF= 1,0 m³/m²;
- * IC= 30%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * H= 7,5 m.;
- * IPF= 30%;

Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del P.G.T.), se confermati.

Per gli edifici esistenti valgono le norme applicabili agli edifici esistenti di cui al precedente articolo 43, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dall'art. 41.

La progettazione e la realizzazione degli interventi consentiti dovrà essere volta alla salvaguardia e al mantenimento di tutti gli elementi di emergenza naturalistica e di tutti gli elementi che influiscono sulla stabilità dei versanti e sugli equilibri idrogeologici, salvaguardando i percorsi naturali, le balze e le terrazze presenti.

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto)
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate;

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 , 8/2019 e eventuali regolamenti successivi

Art. 46 Comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati (B3)

Sono classificate come comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati le aree residenziali delle quali l'impianto arboreo vegetazionale esistente costituisce elemento degno di particolare salvaguardia, o che ben si prestano alla costituzione di un nuovo impianto arboreo, a completamento delle aree edificate circostanti, e per la riqualificazione ambientale del tessuto urbano.

Sulle aree soggette a tale vincolo è vietato ogni danneggiamento del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. Per gli edifici esistenti valgono le norme applicabili agli edifici esistenti di cui al precedente articolo 43, purché gli interventi non compromettano il patrimonio arboreo esistente. Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 41.

Non è ammessa l'edificazione degli eventuali lotti liberi.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi

alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 , 8/2019 e eventuali regolamenti successivi

Art. 47 Aree libere già previste dal P.G.T. o aree di frangia (B4)

Negli ambiti urbanizzati classificati come aree libere già previste dal P.R.G. o di frangia dell'edificato è consentita l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * IF= 1,0 m³/m²;
- * IC= 30%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * H= 7,5 m.;
- * IPF= 30%;

La progettazione e la realizzazione degli interventi consentiti dovrà essere volta alla salvaguardia e al mantenimento di tutti gli elementi di emergenza naturalistica e di tutti gli elementi che influiscono sulla stabilità dei versanti e sugli equilibri idrogeologici, salvaguardando i percorsi naturali, le balze e le terrazze presenti, secondo le prescrizioni dell'art. 59 del P.T.C.P.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 , 8/2019 e eventuali regolamenti successivi.

Art. 48 Comparti residenziali di completamento e di riqualificazione urbana (B5)

Il Piano delle Regole individua i comparti di completamento e di riqualificazione urbana, edificabili previa approvazione di un P.A., esteso all'intera zona perimetrata, che definisca l'assetto planivolumetrico degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti, l'assetto della viabilità interna, le aree per i parcheggi di uso pubblico, per gli standards di Legge o di P.G.T., nonché per le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal P.G.T.

Il progetto del P.A. deve riguardare sia l'operazione urbanistica fondamentale per l'insediamento, sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di formazione di attrezzature di uso pubblico previste dal P.G.T., anche se non localizzate, e deve prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad essi relativi. L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito dei P.A., interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 10% oltre i limiti posti dal presente articolo. Un ulteriore incremento volumetrico, fino al 15% del limite di zona, può essere previsto per l'utilizzo di diritti edificatori derivanti da compensazione.

* Per il comparto n° 2 di Via S. Anna, per il quale già esiste una convenzione con il Comune, non è necessaria l'approvazione di un P.A., e l'edificazione potrà avvenire con $IF=1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e con intervento diretto, che preveda l'assolvimento degli obblighi già convenzionati.

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti principi generali:

- utilizzare caratteri morfologici, volumetrici e funzionali che tengano conto delle preesistenze al contorno;
- introdurre nuove tipologie solo se derivate da esigenze specifiche;
- creare prospettive con alberature a lato delle strade;
- proteggere il transito dei pedoni con marciapiedi, sottopassi, ecc.;
- incentivare l'introduzione di attività commerciali ai piani terra;
- riallineare le recinzioni lungo la strada;

- non ostruire prospettive significative presenti o punti di riferimento prospettico. Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., secondo le disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 , 8/2019 e eventuali regolamenti successivi

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * $IT= 1,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- * $IC= 30\%$;
- * $Dc, De, Ds=$ valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * $H= 7.5 \text{ m.}$;
- * $IPF= 30\%$;

Art. 49 Comparti residenziali già previsti di espansione (C1)

Negli ambiti non edificati così classificati, e individuati da specifico segno grafico uniforme, è consentita l'edificazione con Permesso di Costruire convenzionato esteso a ciascuna intera zona perimetrata. Il confine tra le zone previste dal Piano delle Regole potrà essere meglio precisato in funzione dei limiti catastali. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, con la quale i richiedenti si impegnino, fornendo adeguate garanzie reali, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione interne ai lotti, i parcheggi di uso pubblico (anche eventualmente con assetto diverso, ma di superficie non inferiore, da quello previsto dalla tavola PR 1) e le strade di P.G.T. previsti dal Piano delle Regole nell'ambito dell'area

perimetrata nonché per le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole. La convenzione dovrà inoltre prevedere la monetizzazione degli standard di legge o previsti dal PGT.

Per gli ambiti soggetti a P.C.C. n 2 e n 3, dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie di almeno m^2 206 complessivi, distribuiti in proporzione ai volumi edificabili in ciascun ambito, in ragione di $9 m^2/m^3$ edificabile, da realizzare anche in tempi differiti su aree esterne al comparto, indicate e messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

Il progetto deve riguardare sia gli edifici da realizzare sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di formazione di attrezzature di uso pubblico previste dal Piano dei Servizi, anche se non localizzate. E' imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad essi relativi. L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito di ciascuna operazione, interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 15% oltre i limiti posti dal presente articolo.

Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * $IT= 1,0 m^3/m^2$;
- * $IC= 30\%$;

- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 41;
- * H= 7,5 m.;
- * IPF= 30%;

Art. 50 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (C2)

Il Piano delle Regole individua le zone assoggettate a P.A. vigente e convenzionato.

Per tali zone viene confermato il regime normativo previsto dal P.A. vigente, a condizione che siano stati completamente assolti gli obblighi previsti dalla convenzione. Ove tali obblighi non fossero stati interamente assolti nei termini previsti dalla convenzione, le aree sono inedificabili, fino alla stipula di una nuova convenzione, approvata dal Consiglio Comunale.

Al fine di ridurre il consumo di territorio, per i piani attuativi che siano stati convenzionati con densità inferiore, l'indice di edificabilità è elevato ad $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, e sia i lotti edificati sia quelli non edificati potranno raggiungere tale densità di edificazione, previa monetizzazione della differenza di standards.

Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

CAPITOLO II - INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 51 Destinazione d'uso e norme generali

Le zone produttive sono destinate alle costruzioni, agli impianti, ed alle attrezzature occorrenti per le attività produttive, industriali o artigianali, per quelle di distribuzione di merci o prodotti, per quelle di trasformazione di beni, per quelle di prestazioni di servizi e per quelli del terziario avanzato.

Sono ammesse di norma tutte le tipologie correnti, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre, anche in sede di rilascio del Permesso di Costruire, specifiche prescrizioni per la tutela paesaggistica e ambientale.

Sono compatibili con le succitate destinazioni d'uso fondamentali delle zone produttive le seguenti funzioni integrative: servizi sociali, servizi igienici, mense, spogliatoi, locali pubblici, sale di riunione per gli addetti, locali e attrezzature per l'assistenza sanitaria.

Sono inoltre compatibili depositi di stoccaggio, magazzini, ricoveri per automezzi, locali accessori per impianti tecnologici, uffici amministrativi, spazi di esposizione e vendita diretta, servizi, edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

E' ammessa la residenza per i titolari dell'azienda, gli addetti alla direzione e alla custodia, in quota non superiore a 1/4 della superficie lorda di pavimento realizzabile e, preventivamente o contestualmente, effettivamente realizzata, per la funzione fondamentale.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali.
- La residenza, salvo quanto previsto al comma precedente.
- Edifici e attrezzature per l'attività agricola e gli allevamenti industriali.

Le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare dovranno essere dotati di attrezzature idonee ad evitare inquinamento atmosferico, acustico, delle acque, o da materiali solidi.

Ove i progetti non garantiscano il rispetto dei requisiti minimi di legge in ordine alle attività moleste, dannose o inquinanti, l'intervento non potrà essere assentito.

Nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) devono essere comprese le superficie lorde di tutti i piani fuori terra e di quelli seminterrati e interrati utilizzati per l'attività produttiva, con la sola eccezione delle superficie accessorie.

I limiti di distanza dalle strade, tra i fabbricati e dai confini sono, in quanto applicabili agli insediamenti produttivi, gli stessi già, indicati al precedente art. 41.

Per il calcolo delle altezze, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo, valgono i disposti dell'art. 30 intendendosi per quota di intradosso dell'ultimo piano quella dell'intradosso delle strutture principali della copertura.

Nel caso di ciminiere, silos, serbatoi o altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona.

Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

Art. 52 Valutazione di compatibilità per la trasformazione dell'insediamento produttivo esistente

Il rilascio dei Permessi di Costruire per la trasformazione o la diversa utilizzazione del complesso produttivo esistente, nonché il rilascio della licenza d'uso, è soggetto a preliminare giudizio di compatibilità, che ne valuti l'ammissibilità secondo i criteri della VAS del P.G.T., in ordine alla compatibilità ambientale e paesaggistica

Art. 53 Comparti produttivi esistenti e confermati (D1)

In tali comparti è consentita l'edificazione dei lotti liberi e la ristrutturazione, il completamento, l'ampliamento e la sostituzione parziale o totale degli edifici esistenti.

Qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione deve prevedere adeguate misure di mitigazione e qualificazione ambientale, con la formazione di cortine alberate al perimetro dell'insediamento, nonché adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico e di ogni altra forma di inquinamento.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * S.l.p.= 0,70 m²/m²;
- * IC= 60%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni degli artt. 41 e 51;
- * H= 9 m.;
- * IPF= 15%;

Le attività produttive devono comunque fornire sufficienti garanzie in ordine all'assenza di emissioni inquinanti. È obbligatorio il riciclo delle acque industriali prelevate dall'acquedotto.

CAPITOLO III - ZONE CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 54 Ambiti Agricoli Strategici

Ai sensi degli articoli da 23 a 29 delle Regole di Piano del vigente PTCP della Provincia di Bergamo, il P.G.T. individua, con apposito segno grafico, il perimetro degli Ambiti Agricoli di Interesse Strategico (AAS). Le aree agricole comprese tra gli AAS e il Tessuto urbano consolidato sono individuate come Spazi Aperti di Transizione (SAT). In tali aree il P.G.T. assume gli obiettivi del PTCP. Agli AAS e i SAT sono assoggettati alla disciplina del titolo III della Legge Urbanistica regionale e a quella dei successivi articoli delle presenti norme. In tali aree si perseguono gli obiettivi di tutela e valorizzazione del comparto primario come fattore di complessiva qualificazione multifunzionale dell'assetto insediativo e paesistico-ambientale del territorio comunale, come partecipe del più ampio scenario progettuale del PTCP, della conservazione dei suoli di maggiore qualità agronomica, di conservare la continuità e la compattezza delle aree agricole, di incentivare le aziende orientate all'offerta dei servizi agronomici, ambientali e ricreativi.

Art. 55 Norme generali

Le aree individuate e classificate dal P.G.T. come aree a destinazione agricola, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura, degli allevamenti, della silvicoltura e delle attività connesse, comprese quelle agrituristiche, nel rispetto della normativa vigente, oltre che al soddisfacimento delle esigenze anche abitative degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle sopra specificate.

Sono inoltre incompatibili con la destinazione di zona l'apertura e l'ampliamento di cave.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno è soggetta a preventivo Permesso di Costruire, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola, o della costruzione di coperture stagionali per la protezione delle colture. Nelle zone agricole è comunque ammessa, anche in assenza di localizzazione specifica, la costruzione di strade rurali, al servizio delle attività agricole e per il collegamento degli insediamenti sparsi, nonché la realizzazione delle opere pubbliche e di pubblico interesse, e particolarmente delle opere di protezione e

riparo da frane, di regimazione dei corsi d'acqua e di miglioramento idrogeologico in genere, realizzate anche da privati.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) Edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti all'attività agricola e silvo-pastorale.
- b) Stalle e fabbricati per allevamenti.
- c) Silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli.
- d) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, direttamente effettuate dalle aziende produttrici insediate.

Per tutti gli interventi ammessi in zona agricola, nel computo della superficie di asservimento possono essere considerati tutti gli appezzamenti, ricadenti nelle zone agricole, che compongono l'azienda, anche se tra loro non contigui, compresi quelli posti in comuni contermini, e comprese le aree coltivate dal richiedente e di proprietà di terzi, purché il proprietario ne vincoli l'edificabilità.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, con atto registrato, modificabile in relazione alle variazioni della normativa urbanistica.

Nelle zone agricole hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire, salvo che per gli interventi relativi agli edifici esistenti, solo i soggetti indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005, che si richiama esplicitamente per quanto non specificato nel presente articolo, e cioè:

- a) L'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito.
- b) In carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, il titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché il titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica, per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

- c) I soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- a) Alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.
- b) All'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.
- c) Limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione dell'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al precedente comma è fatta specifica menzione nel permesso di costruire, e il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Nelle zone agricole, e su tutto il territorio comunale, non sono ammessi allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli, né nuovi allevamenti industriali intensivi di bovini, né allevamenti di suini con più di 5 capi. Gli allevamenti industriali di bovini già esistenti non possono essere ampliati in misura superiore al 30%.

Ogni intervento relativo ad edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazione di prodotti agricoli è subordinato alla realizzazione di impianti idonei a garantire i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti per le acque di scarico.

Le stalle e i fabbricati per allevamenti esistenti in zone con destinazione diversa da quella agricola dovranno essere trasferiti in zona agricola, e comunque rimossi, nei tempi e nei modi che saranno fissati dall'Amministrazione Comunale.

Il loro trasferimento nelle zone agricole potrà avvenire indipendentemente dalla verifica degli indici di edificazione per esse fissati, ma nel rispetto di ogni altra norma ad esse relativa.

Per la stalla esistente in prossimità del terrazzo morfologico verso il Cherio, è previsto il trasferimento con le modalità di cui ai commi precedenti. Fino al suo trasferimento, sono ammesse le sole opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, queste ultime previo vincolo registrato di non indennizzabilità delle opere autorizzate, e opere di mitigazione paesaggistica e ambientale.

Nelle zone agricole, salvo quelle comprese nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), non è ammessa la costruzione di recinzioni, salvo quelle costituite da siepi, quelle realizzate con paletti di legno infissi nel terreno, di passo non inferiore a m 2, e collegati tra loro da tondi in legno, e quelle per la recinzione dei terreni di stretta pertinenza delle abitazioni provatamente esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale. Le nuove costruzioni che raggiungano una classe energetica superiore alla "B" possono fruire di un indice di edificabilità aumentato del 10%.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

Art. 56 Prescrizioni e limiti massimi per l'edificazione nelle zone agricole (E1)

Nelle zone agricole l'edificazione è ammessa, in conformità alle seguenti prescrizioni e limiti massimi, la costruzione di edifici di cui: alle lettere a), b), c), d), del precedente art. 55 con i seguenti indici:

- * per edifici di tipo a):
 - * $IF = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - * $D_s =$ valgono i disposti dell'art. 41;
 - * $H = 7,50 \text{ m.}$;
- * per edifici di tipo b), c), d):

- * $R = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- * $D_c, D_e, D_s =$ valgono i disposti degli artt. 41 e 57;
- * $H = 7,00 \text{ m.}$;

Gli indici di edificazione sono calcolati con riferimento alle aree in zona propriamente agricola, a quelle in fascia di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale, e, con indici ridotti ad un terzo, alle aree boschive e a prato stabile facenti parte dell'Azienda agricola.

Per gli edifici di tipo a) i cui indici facciano riferimento a zone diverse da quella propriamente agricola, è posto il limite massimo di 500 m^3 . per azienda.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo per le esigenze abitative che non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art. 57 Distanze

Gli edifici destinati alla residenza dovranno rispettare le distanze minime prescritte all'art. 41.

Le stalle e i fabbricati per allevamenti devono distare almeno 450 m. dal perimetro dei centri e nuclei abitativi esistenti anche sul territorio dei Comuni limitrofi, o delle zone residenziali esistenti o previste dal P.G.T.

Per allevamenti con non più di 1000 avicoli, tale distanza minima potrà essere ridotta a 250 m., previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e dell' ATS.

Per allevamenti con non più di 60 bovini o equini, tale distanza minima è ridotta a 100 m.

Per allevamenti familiari con non più di 4 bovini o equini, di 10 ovini o caprini, di 2 suini o di 50 avicoli e cunicoli, tale distanza può essere ridotta a m 50, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e dell' ATS.

Per l'applicazione dei predetti limiti di distanza non si considerano centri o nuclei abitati gli edifici sparsi, isolati, e comunque non organicamente facenti parte di complessi insediativi.

Per gli allevamenti di suini, le distanze precedentemente prescritte devono essere incrementate del 100%.

Gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P.G.T., che non rispettano le distanze sopra indicate, sono confermati fino al loro trasferimento a distanza

regolamentare, e possono subire solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché tutti gli interventi di ampliamento necessari per l'adeguamento alle norme regolamentari del settore, purché non incrementino il numero dei capi allevati in misura superiore al 20%.

La coesistenza della funzione abitativa, strettamente connessa e limitata alle esigenze di conduzione e custodia degli allevamenti, è sempre ammessa, nel rispetto delle condizioni per la tutela dell'igiene e previo parere dell'ATS.

CAPITOLO IV - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Art. 58 Sistema delle aree di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico

Le aree appartenenti al Sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche. Tali aree non sono edificabili, ma sono computabili per il dimensionamento delle strutture aziendali in altre zone agricole, con le modalità previste dall'art. 55.

In tali zone, che comprendono gli ambiti di elevata naturalità individuati dal PTCP (Rete Verde Provinciale), gli ambiti boschivi, gli ambiti a prato stabile, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua principali e quelle del reticolo minore, sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli, senza trasformazioni che modifichino i caratteri peculiari vegetazionali dell'ambiente, e in particolare dei boschi, salvo quelle previste dal PIF.

Qualsiasi trasformazione colturale è pertanto soggetta alla approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata da un esperto agrario abilitato e iscritto all'Albo Professionale, verificandone il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Art. 59 Zone collinari e pedecollinari di rispetto ambientale

Le zone classificate come collinari e pedecollinari di rispetto ambientale, appartengono all'anfiteatro collinare del territorio di Berzo San Fermo e ad altre zone di particolare valore paesaggistico, ambientale o naturalistico.

In tali zone il piano persegue l'obiettivo della tutela assoluta dei valori paesaggistici e ambientali del territorio, ed è obbligatoria la conservazione di tutte le presenze arboree esistenti. In esse non è consentita la realizzazione di nuovi

edifici, salvo che per le zone agricole, che sono regolate dal precedente articolo 56.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dal successivo art. 60.

Sono inoltre ammesse, per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo, di altezza non superiore a m 2.50 e superficie coperta massima di 10 m², in ragione di una sola unità per ogni proprietà, come risultante catastalmente alla data di adozione del P.G.T.. Tali piccole costruzioni devono essere progettate e realizzate con la massima cura per il loro inserimento ambientale e osservando le prescrizioni del successivo articolo 60, per quanto applicabili, e possono essere realizzate previo Permesso di Costruire corredato di atto di d'obbligo unilaterale che preveda il mantenimento della destinazione d'uso e individui le aree per le quali il richiedente si impegna alla cura e alla manutenzione.

Nelle zone collinari e pedecollinari di rispetto ambientale sono inoltre consentite le opere necessarie per una migliore accessibilità e fruibilità dell'area, e le opere pubbliche e di pubblico interesse realizzate dagli enti istituzionalmente competenti.

In tali zone è ammesso il recupero e il completamento di tutti i sentieri e le strade agro-silvo-pastorali e delle strade rurali esistenti, e l'apertura di nuove strade solo nella misura strettamente necessaria per consentire l'accesso a edifici rurali esistenti e oggi non raggiungibili, secondo il criterio comunque della minore lunghezza possibile per le nuove strade rurali, indipendentemente dalla lunghezza del percorso da effettuare sulle strade esistenti per raggiungerne l'imbocco.

Al di fuori di tali limiti non è consentita la costruzione di strade di alcun genere.

Ogni intervento sulle strade rurali, sia esso di ordinaria o straordinaria manutenzione, sia esso di nuova costruzione, dovrà essere realizzato in conformità alle prescrizioni seguenti:

* Larghezza delle strade

- * Tutte le strade esistenti potranno essere ampliate fino a una larghezza massima di m 3.00, sufficiente a consentire il transito dei mezzi agricoli, salvi solo i casi in cui la larghezza attuale sia già maggiore del limite su indicato, e dovranno rispettare la vigente normativa in tema di strade agro-silvo-pastorali.

La sede stradale dovrà avere, nei tratti a mezza costa, leggera pendenza trasversale verso monte, lato lungo il quale dovrà essere realizzata una cunetta di raccolta delle acque meteoriche, preferibilmente inerbita o pavimentata in pietra naturale.

A intervalli convenienti, dovranno essere realizzate apposite canalette di attraversamento, in grado di scaricare le acque meteoriche verso valle.

Tali canalette potranno essere sostituite da tubi interrati là dove le condizioni del fondo sconsiglino la soluzione a canale aperto.

A distanza opportuna una dall'altra, dovranno essere realizzate piazzole di scambio, per rendere sicuro il transito nel caso di incrocio tra due mezzi agricoli con direzione opposta. Tali piazzole dovranno essere pavimentate secondo gli stessi criteri prescritti di seguito per le pavimentazioni delle strade.

* Pavimentazioni

Le strade rurali dovranno essere preferibilmente pavimentate in terra battuta (macadam) o in selciato di pietra naturale.

La pavimentazione in terra battuta, è prescritta per tutti i tratti piani e comunque in condizioni di fondo stabile.

Nei tratti in cui la pendenza della strada consigli una pavimentazione più rigida, dovrà essere realizzato un selciato in pietra naturale, posta di coltello.

La pavimentazione in calcestruzzo, potrà essere realizzata solo nei tratti aventi pendenza superiore al 15%.

* Scarpate

Le scarpate laterali a tutte le strade dovranno essere mantenute allo stato naturale e inerbite.

Nel caso in cui tali scarpate avessero necessità di consolidamento, il risultato si dovrà ottenere con i metodi naturali dell'ingegneria naturalistica.

* Muri

La costruzione di muri dovrà essere di norma evitata. Nei casi in cui la realizzazione dei muri stessi fosse indispensabile a causa della accentuata pendenza trasversale del terreno, i muri stessi dovranno essere realizzati in pietra a vista o in calcestruzzo con paramento esterno e copertina superiore in pietra, con un'altezza massima di m 1.50.

Tale altezza massima potrà essere superata solo previa relazione che dimostri la impossibilità di individuare soluzioni alternative.

* Recinzioni

Le recinzioni dovranno, ove possibile, essere evitate.

Quando le condizioni di sicurezza della strada o particolari necessità di protezione delle colture in atto rendessero indispensabile la realizzazione di recinzioni e di barriere di protezione, queste dovranno essere realizzate esclusivamente in legno, delle essenze più adatte, e accuratamente protette contro l'azione dell'umidità e delle muffe.

E' comunque vietata la realizzazione di recinzioni, anche provvisorie, costituite da filo spinato.

Art. 60 Edifici esistenti in zona agricola, in zone collinari e pedecollinari di rispetto ambientale e in aree non soggette a trasformazione

Gli edifici esistenti negli ambiti di salvaguardia paesaggistica e ambientale, e quelli esistenti nella zona agricola e nelle aree non soggette a trasformazione sono consolidati allo stato di fatto e nella loro destinazione d'uso.

Tutti gli edifici esistenti che mantengono la destinazione agricola attiva, anche se di proprietà di soggetti privi dei requisiti previsti dall'art. 51, sono consolidati nella loro destinazione d'uso, e ne è ammesso l'ampliamento con un aumento massimo, di volume o di superficie coperta, pari al 30% dell'esistente.

Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni, risultanti da certificazione ufficiale o da altra prova certa, è ammessa la trasformazione della destinazione ad uso residenziale, con un aumento massimo, di volume o di superficie coperta, pari al 30% dell'esistente.

Non potranno essere autorizzati interventi di modifica di destinazione d'uso quando occorra la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino terreni destinati all'agricoltura e alla coltivazione, o che pregiudichino le caratteristiche e i valori ecologici delle aree agricole.

Per gli edifici già residenziali alla data di adozione del P.G.T. valgono le norme di cui al precedente articolo 43, riferite agli edifici che già superano la densità volumetrica massima raggiungibile. Per l'edificio già in origine residenziale in via Crocefisso contrassegnato con asterisco in tavola PR1 è ammesso l'ampliamento fino a una Slp massima di m² 150.

E' esclusa comunque la residenza permanente per gli edifici esistenti a quota superiore a m 500 slm.

Tutti gli interventi dovranno osservare 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.
- c) Il manto di copertura degli edifici rurali ridestinati all'abitazione dovrà essere in coppi. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purché le coperture risultino di colore verde, mattone 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 utilizzare gli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale.

Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di qualsiasi elemento di rischio.

Gli interventi potranno essere effettuati solo previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, e la convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, dovrà obbligare il richiedente alla cura colturale e alla manutenzione dell'intero terreno di proprietà, allegando specifico progetto di valorizzazione colturale e ambientale esteso alla stessa area.

È vietata la demolizione e ricostruzione, e potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, con gli ampliamenti consentiti dal presente articolo. Tuttavia, quando sia dimostrata con relazione tecnica asseverata la necessità per l'adeguamento antisismico dell'edificio, della sua demolizione, parziale o totale, questa sarà autorizzabile, con la ricostruzione sullo stesso sedime, salvi gli ampliamenti di superficie coperta ammessi.

Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle

coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

Art. 61 Interventi di recupero degli edifici esistenti di valore storico, culturale, paesaggistico, e degli edifici esistenti in ambiti boschivi e in ambiti a prato stabile

Per tutti gli elementi individuati dal P.G.T. come elementi di valore storico, culturale, paesaggistico, e per gli edifici esistenti nel sistema delle aree di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico, tutti gli interventi devono essere orientati alla riqualificazione e alla conservazione degli ambiti, secondo i criteri seguenti:

- a) Il recupero architettonico ed edilizio deve costituire un intervento organico, in grado di ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico-documentarie o ambientali.
- b) Gli interventi su tutti gli edifici esistenti, dovranno essere condotti nel massimo rispetto degli elementi morfologici e tipologici, dei caratteri compositivi dei manufatti, quali componenti del paesaggio rurale, garantendone la salvaguardia e la conservazione.
- c) Gli interventi di recupero dovranno sempre essere riconoscibili e comunque rivolti a garantire la leggibilità di tutti gli elementi di carattere documentale o di significato rappresentativo della cultura materiale dell'ambiente rurale.
- d) Gli interventi sostitutivi, sia di integrazione edilizia, sia di ristrutturazione che di rinnovo o ricostruzione, ove ammissibili ai sensi del precedente articolo 60, dovranno garantire la formazione di nuovi valori paesaggistico-ambientali coerenti con il contesto.
- e) I progetti degli interventi da effettuare in aree caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetale dovranno rispettare integralmente il patrimonio arboreo esistente, prevedendone l'aumento e la valorizzazione.

- f) Ogni richiesta di intervento sugli edifici che ecceda la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza, specificando dettagliatamente, per le aree a verde, l'assetto vegetale e le essenze da impiegare.
- g) Si dovranno utilizzare materiali coerenti con i caratteri dell'edilizia rurale locale, evitando travetti squadrati per i sottogronda, contorni in pietra delle aperture non precedentemente presenti, ecc., e utilizzando materiali lapidei tipici della tradizione locale.
- h) Nelle aree di pertinenza e comunque all'interno del perimetro delle zone collinari e pedecollinari di rispetto ambientale è vietata la realizzazione di piscine.
- i) Le pavimentazioni esterne, salvo i marciapiedi lungo il perimetro dei fabbricati, della larghezza massima di m 1,50, potranno essere realizzate solo se permeabili e senza modifiche di pendenza del terreno superiori al 5%.

Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare i parametri minimi di efficienza energetica e di recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. È incentivato l'uso di pompe di calore e di sonde geotermiche, secondo modalità deliberate dall'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi, devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

Art. 62 Ulteriori prescrizioni per la Rete ecologica comunale

Il PGT definisce il sistema della rete ecologica comunale che costituisce strumento del Piano dei Servizi ai sensi della dgr 8/8515 del 2008 e supporto del Piano delle Regole per le scelte di programmazione degli interventi sul territorio. Le tavole PS4 e SP6 individuano tutti gli elementi rilevanti sotto l'aspetto naturalistico e paesaggistico, nonché per la tutela della diversità biologica mediante una rete continua che consente gli spostamenti della fauna e gli scambi

genetici interni alle popolazioni delle diverse specie selvatiche, costituendo habitat in grado di mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità.

Di tali elementi è prescritta la rigorosa conservazione.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale sono disciplinati dal Piano dei Servizi, per le aree destinate a verde di interesse pubblico e dal Piano delle Regole per gli interventi nei contesti di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all'agricoltura.

In particolare:

- nei boschi sono ammessi i soli interventi colturali ammessi o previsti dal PIF, e, in particolare sono raccomandati gli interventi di sostituzione delle conifere fuori areale e quelli di recupero dei castagneti.
- i prati stabili devono essere conservati in quanto biotopi più aperti, funzionali al sistema nella sua complessità. Si deve provvedere al decespugliamento delle aree soggette a inarburstimento, e si raccomanda l'incentivazione ed attivazione del pascolo gestito.
- all'esterno del TUC è vietata l'interruzione dei corridoi ecologici, anche con recinzioni dei tipi ammessi dal precedente art. 54.
- devono essere rispettati, mantenuti e conservati i terrazzamenti e i filari alberati esistenti
- per le fasce di rispetto perifluviali sono prescritti il mantenimento e il ripristino dei caratteri naturali dell'alveo, il mantenimento e il ripristino della vegetazione spontanea, e la conservazione di tutti gli elementi della biodiversità.
- L'Amministrazione procederà a una periodica ricognizione dello stato della rete ecologica e, quando si verifichino fenomeni di degrado o in contrasto con le norme, richiederà il ripristino da parte di privati proprietari, anche a titolo di standard per verde pubblico. In caso di inerzia dei proprietari, il Comune procederà con intervento diretto, eventualmente in danno dei proprietari.

Art. 63 Perimetri di salvaguardia delle emergenze paesaggistiche

Entro i perimetri di salvaguardia delle emergenze paesaggistiche a livello territoriale (Chiesa di Santo Stefano), è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche a destinazione agricola.

Art. 64 Fasce di rispetto del reticolo idrico.

La cartografia di Piano individua le fasce di rispetto del reticolo idrico, che sono fondamentali corridoi della rete ecologica. Gli interventi di qualsiasi natura finalizzati alla stabilizzazione delle sponde devono assicurare il mantenimento dei caratteri naturali dell'alveo, e garantire il mantenimento e il ripristino della vegetazione spontanea, e la conservazione degli elementi della biodiversità.

E' possibile la realizzazione di piccoli manufatti per l'attraversamento finalizzati esclusivamente a garantire la continuità dei sentieri pedonali e l'accesso ai fondi ai fini della coltivazione e della manutenzione agricola degli stessi.

Lungo le fasce possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali.

Negli alvei dei corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua devono sempre essere rispettate tutte le prescrizioni previste dal vigente regolamento di Polizia Idraulica allegato allo studio del reticolo idrico minore.

L'Amministrazione procederà a una periodica ricognizione dello stato delle fasce di rispetto del reticolo minore, con particolare attenzione alla fascia di rispetto del Cherio e, quando si verifichino fenomeni di degrado o in contrasto con le norme, richiederà il ripristino da parte di privati proprietari, anche a titolo di standard per verde pubblico. In caso di inerzia dei proprietari, il Comune procederà con intervento diretto, eventualmente in danno dei proprietari.

Art. 65 Ambiti di degrado e ambiti di riqualificazione ambientale

La cartografia di Piano individua gli ambiti di degrado ambientale e quelli soggetti all'obbligo di riqualificazione ambientale.

Per tali ambiti, ogni progetto che ecceda la straordinaria manutenzione, ove consentito, dovrà prevedere anche adeguati interventi di riqualificazione paesaggistica ambientale, principalmente con la realizzazione di cortine arboree al perimetro dell'insediamento.

Art. 66 Insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli insediamenti esistenti nelle aree collinari, con destinazione prevalentemente residenziale, anche se connessa con la destinazione agricola. Gli edifici esistenti in tali ambiti sono consolidati nella loro destinazione d'uso. Per gli edifici con destinazione

agricola, nei quali tale destinazione sia cessata da almeno tre anni, è ammessa la riconversione all'uso residenziale, con possibilità di ampliamento, in volume o in superficie coperta, non superiore al 20% dell'esistente, escluse le superfetazioni e le attrezzature agricole (tettoie, baracche, concimaie, ecc.) Per gli edifici già residenziali alla data di adozione del P.G.T. valgono le norme di cui al precedente articolo 43, riferite agli edifici che già superano la densità volumetrica massima raggiungibile.

Art. 67 *Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna all'abitato e intercomunale*

La cartografia di piano individua gli elementi della viabilità urbana e intercomunale, e le loro fasce di rispetto, per i quali sono previsti interventi di completamento, ampliamento e riqualificazione.

L'Amministrazione comunale predisporrà, in merito, un Piano di Coordinamento, relativo:

- Alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e la formazione o l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale.
- Alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico.
- Alla sistemazione delle superficie stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico.
- Alla sistemazione e alla riqualificazione ambientale delle fasce di rispetto.
- Alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

Art. 68 *Fasce di rispetto stradale, fascia di rispetto cimiteriale*

Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto previste a tutela delle strade e del cimitero comunale.

Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati. Negli edifici eventualmente esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 69 Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione del P.G.T. si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3/1/52 n° 1902 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 70 Facoltà di deroga

Le previsioni e le norme del P.G.T. non sono derogabili, salvo che per edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, nel rispetto della legislazione vigente e dell'art 4 della L.R. 12/2005 e sue successive modificazioni e integrazioni.

SOMMARIO

TITOLO I DOCUMENTO DI PIANO - NORME E PRESCRIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1 Contenuti del P.G.T.....	1
Art. 2 Operatività ed attuazione del P.G.T.....	1
Art. 3 Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica degli interventi	3
Art. 4 Aree a rischio alluvione.....	3
Art. 5 Invarianza idraulica	3
Art. 6 Recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale.....	4
Art. 7 Compensazione, perequazione, incentivazione.	4
Art. 8 Ambiti della rigenerazione	4
Art. 9 Ambiti di trasformazione.....	5
Art. 10 Comparti con destinazione residenziale soggetti a obbligo di Piano Attuativo.....	6
Art. 11 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi.....	6
Art. 12 Contenuti essenziali della convenzione di attuazione.....	8
Art. 13 Procedure per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi in genere.....	9
Art. 14 Destinazioni d'uso vietate sull'intero territorio comunale.....	10
Art. 15 Regolamento Edilizio	11
TITOLO II PIANO DEI SERVIZI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	12
Art. 16 Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture.....	12
Art. 17 Aree ed edifici di interesse pubblico	13
Art. 18 Compensazione	15
Art. 19 Infrastrutture per la mobilità.....	15
Art. 20 Aree per standards urbanistici	18
Art. 21 Parcheggi.....	18
Art. 22 Rete ecologica comunale	19
Art. 23 Servizi di interesse generale	20
Art. 24 Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti.....	20
Art. 25 Reti di distribuzione dell'acqua – Reti di raccolta e smaltimento delle acque reflue e meteoriche - Aree drenanti.....	20
Art. 26 Linee elettriche ad alta tensione - Costruzioni ed impianti per il trasporto di energia elettrica - Linee aeree in genere – Ripetitori di telefonia mobile.....	21
Art. 27 Inquinamento acustico.....	22
Art. 28 Impianti di illuminazione.....	22
TITOLO III PIANO DELLE REGOLE – DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI.....	23
Art. 29 Modalità di attuazione del Piano delle Regole	23
Art. 30 Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi.....	23

Art. 31	Computo del volume edificabile - Asservimento dell'area di pertinenza	31
Art. 32	Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.....	31
Art. 33	Lotto libero.....	32
Art. 34	Aree soggette a vincolo	32
Art. 35	Contributo per l'autorizzazione alla lottizzazione, per il rilascio del Permesso di Costruire e per la S.C.I.A.- Incentivi per l'edilizia Bioclimatica e per il risparmio energetico.....	32
Art. 36	Destinazioni d'uso.....	33
Art. 37	Aree di rispetto e di arretramento	37
Art. 38	Edifici di valore storico, artistico, ambientale – aree di interesse archeologico	38
Art. 39	Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie o su aree per attrezzature pubbliche, edifici isolati privi di prescrizioni specifiche.....	38
TITOLO IV PIANO DELLE REGOLE: VINCOLI E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO.....		39
CAPITOLO I TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E AREE DI FRANGIA - DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....		39
Art. 40	Destinazioni d'uso e prescrizioni d'intervento nelle zone residenziali.....	39
Art. 41	Limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini.....	42
Art. 42	Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale (A)	43
Art. 43	Comparti residenziali con tipologie edilizie disomogenee, a densità medio - bassa (B1).....	51
Art. 44	Aree libere interstiziali	52
Art. 45	Comparti residenziali con tipologie edilizie pluripiano interne a singoli lotti (B2).....	53
Art. 46	Comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati (B3)	55
Art. 47	Aree libere già previste dal P.G.T. o aree di frangia (B4)	56
Art. 48	Comparti residenziali di completamento e di riqualificazione urbana (B5)	57
Art. 49	Comparti residenziali già previsti di espansione (C1)	58
Art. 50	Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (C2).....	60
CAPITOLO II - INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE.....		61
Art. 51	Destinazione d'uso e norme generali	61
Art. 52	Valutazione di compatibilità per la trasformazione dell'insediamento produttivo esistente	62
Art. 53	Comparti produttivi esistenti e confermati (D1).....	63
CAPITOLO III- ZONE CON DESTINAZIONE AGRICOLA		64
Art. 54	Ambiti Agricoli Strategici	64
Art. 55	Norme generali	64
Art. 56	Prescrizioni e limiti massimi per l'edificazione nelle zone agricole (E1).....	67
Art. 57	Distanze.....	68
CAPITOLO IV- AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO		69
Art. 58	Sistema delle aree di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico	69
Art. 59	Zone collinari e pedecollinari di rispetto ambientale.....	69

Art. 60	Edifici esistenti in zona agricola, in zone collinari e pedecollinari di rispetto ambientale e in aree non soggette a trasformazione	72
Art. 61	Interventi di recupero degli edifici esistenti di valore storico, culturale, paesaggistico, e degli edifici esistenti in ambiti boschivi e in ambiti a prato stabile	74
Art. 62	Ulteriori prescrizioni per la Rete ecologica comunale.....	75
Art. 63	Perimetri di salvaguardia delle emergenze paesaggistiche	76
Art. 64	Fasce di rispetto del reticolo idrico.....	77
Art. 65	Ambiti di degrado e ambiti di riqualificazione ambientale.....	77
Art. 66	Insedimenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare.....	77
Art. 67	Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna all'abitato e intercomunale.....	78
Art. 68	Fasce di rispetto stradale, fascia di rispetto cimiteriale	78
TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI.....		79
Art. 69	Misure di salvaguardia	79
Art. 70	Facoltà di deroga	79