

# COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PGT 2.0

### PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

DOCUMENTO DI PIANO  
PIANO DEI SERVIZI \* PIANO DELLE REGOLE  
DOTT. ING. ELISABETTA NANI  
Ufficio Tecnico Comunale  
Area Urbanistica e Gestione del Territorio

\*\*\*\*\*

PROGETTISTA DELLA VARIANTE N. 04  
UFFICIO TECNICO COMUNALE  
AREA V - servizio Urbanistica  
Dott. Arch. Silvano Armellini

\*\*\*\*\*

AGGIORNAMENTO COMPONENTE GEOLOGICA  
IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT  
DOTT. GEOL. ANDREA BRAMBATI  
Corso Lodi, 26 - Milano

\*\*\*\*\*

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS VAR.4  
DOTT. GEOL. ANDREA BRAMBATI  
Corso Lodi, 26 - Milano



adottato dal C.C. con deliberazione n. 36 del 05/08/2020  
approvato dal C.C. con deliberazione n. 05 del 22/02/2021

IL SINDACO  
Camillo Bertocchi

IL SEGRETARIO  
dott.ssa Giovanna Moscato

data: FEBBRAIO 2021

SCALA 1:2.000

C4  
VAR 4

## **PIANO DELLE REGOLE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

**ART. 2 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI**

**ART. 3 - SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE**

**ART. 4 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE**

**ART. 5 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE  
PRODUTTIVE E PER INSEDIAMENTI TERZIARI**

**ART. 6 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA**

**ART. 7 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA**

**ART. 8 - NUOVA VIABILITA' ED ALLARGAMENTI STRADALI**

**ART. 9 - FASCE DI RISPETTO (STRADALE – CIMITERIALE – FLUVIALE)**

**ART.10 - FASCE DI PROTEZIONE AMBIENTALE**

**ART. 11 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI  
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI**

**ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO**

**ART. 13 - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INCENTIVI VOLUMETRICI INERENTI  
GLI EDIFICI RESIDENZIALI**

### **AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, TERZIARIO – DIREZIONALE E PRODUTTIVA**

**ART. 14 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE**

**ART. 15 - TETTOIE, BARACCHE E SIMILI**

**ART. 16 - AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A**

**ART. 17 - GRADI DI INTERVENTO EDILIZIO NEGLI AMBITI URBANI DI ANTICA  
FORMAZIONE**

**ART. 18 - NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE ARTISTICO AMBIENTALE SOGGETTI  
A PIANO DI RECUPERO**

**ART. 19 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI  
CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - B1/1**

**ART. 20 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE DI  
CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - B1/2**

**ART. 21 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B2/1**

**ART. 22 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B2/2**

**ART. 23 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2/3**

**ART. 24 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2/4**

**ART. 25 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2/5**

**ART. 26 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B2/6**

**ART. 27 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA SUBORDINATI AD ACCORDI ATTUATIVI - B2/7**

**ART. 27bis - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA SUBORDINATI AD ACCORDI ATTUATIVI - B2/8**

**ART. 28 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO – B3/1**

**ART. 29 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO CON POSSIBILITÀ DI INCREMENTO VOLUMETRICO – B3/2**

**ART. 30 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE GIA' ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - B4/1**

**ART. 31 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE GIA' ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - B4/2**

**ART. 32 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – B5/1**

**ART. 33 - AMBITI DI RICONVERSIONE ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – B5/2**

**ART. 34 - COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE AREA “EX PIGNA-RILECART” ASSOGGETTATO A CONTRATTO DI RECUPERO PRODUTTIVO**

**ART. 35 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

**ART. 36 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PER GLI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI**

**ART. 37 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI  
CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO – D1**

**ART. 38 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI  
COMPLETAMENTO – D2**

**ART. 39 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA  
FLOROVIVAISTICA – D3**

### **NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO E LE ATTIVITA' EQUIPARATE**

**ART. 40 - AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

**ART. 41 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

**ART. 42 - INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI**

**ART. 43 - DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO  
PUBBLICO**

**ART. 44- ENERGIA ELETTRICA**

### **AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO E AMBIENTALE RELATIVI AI CONTESTI COLLINARI E MONTANI**

**ART. 45 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

**ART. 46 - PIANO DI GESTIONE E SVILUPPO AZIENDALE (PGSAZ)**

**ART. 46.1      Aspetti generali**

**ART. 46.2      Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole aziendali**

**ART. 46.3      Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato**

**ART. 47 - DOTAZIONI AMBIENTALI**

**ART. 48 - CRITERI DI PROGETTAZIONE**

**ART. 49 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

**ART.49.1      Interventi su edifici esistenti**

**49.1.1      Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento  
conservativo e ristrutturazione edilizia**

**49.1.2      Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per i fabbricati  
regolarmente abilitati successivamente al 31.08.1967**

**49.1.3      Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

- 49.1.4 Cambio di destinazione d'uso
- 49.1.5 Ruleri
- ART. 49.2 Interventi di nuova edificazione a servizio della residenza
  - 49.2.1 autorimesse e locali interrati
  - 49.2.2 Fabbricati accessori ad edifici esistenti: ricovero attrezzi e legnaie
  - 49.2.3 Attrezzature ricreative e sportive private
  - 49.2.4 recinzioni
- ART. 49.3 interventi finalizzati all'attività agricola non produttiva con valenza di tutela e presidio del territorio
  - 49.3.1 Depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale di superficie pari o superiore a mq. 2.500,00 e volumi di servizio all'attività orticola
  - 49.3.2 Depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna a pertinenza dei fondi con superficie pari o superiore a mq. 5.000,00
  - 49.3.3 Piccoli allevamenti
  - 49.3.4 Capanni di caccia
  - 49.3.5 Interventi di coltivazione dei suoli
- ART. 49.4 Interventi di nuova edificazione finalizzati all'attività agricola
  - 49.4.1 Fabbricati residenziali, attrezzature e infrastrutture necessarie allo svolgimento dell'attività agricola da parte dell'imprenditore agricolo
- ART. 49.5 Interventi inerenti infrastrutture e manufatti di interesse ambientale, culturale o storico
  - 49.5.1 Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private.
  - 49.5.2 Manufatti di sostegno di strade o di nuovi fabbricati.
  - 49.5.3 Parapetti e/o recinzioni a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra;
  - 49.5.4 Manufatti o aree di interesse ambientale, culturale o storico

#### **ART. 50 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI**

- ART. 50.1 ambiti di elevata naturalità
- ART. 50.2 ambiti panoramici e di verde periurbano
- ART. 50.3 ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale
- ART. 50.4 ambiti di pregio storico – architettonico – paesaggistico e dell'identità dei luoghi
- ART. 50.5 ambiti di recupero

#### **ART. 51 AREE DI TUTELA DEL S.I.C. CANTO ALTO E VALLE DEL GIONGO**

**ART. 52 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SENSIBILITÀ PAESISTICA**

**ART 53 - INDIRIZZI GENERALI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA PAESISTICA INDIVIDUATI DALLA CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO**

**ART. 54 – STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT**

**ART. 55 - ALLEGATI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## **ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole:

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

Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altri intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.



## ART. 2 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1. **Superficie territoriale (St)** - E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e le infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.
2. **Superficie zonale (Sz)** - E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da un segno grafico uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.
3. **Superficie fondiaria (Sf)** - E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.
4. **Densità di fabbricazione** - E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq. Essa può essere così individuata:
  - **densità territoriale (Dt)** - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
  - **densità zonale (Dz)** - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie zonale.
  - **densità fondiaria (Df)** - E' il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.
5. **Rapporto massimo di copertura (Rc)** - E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e la superficie fondiaria.  
Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici; costituisce invece superficie coperta la superficie costituita dai porticati.

- 6. Distacco minimo dai confini (Dc)** - E' la distanza degli edifici dai confini circostanti misurata a squadra e a raggio.
- 7. Distacco minimo fra edifici (De)** - E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra.
- 8. Distacco minimo dalle strade (Ds)** - E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade (come da art. 2 del D.M. 02.04.1968 e Decreto Legge 30 aprile 1992 n° 285 e dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495), inteso quest'ultimo come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili).
- 9. Altezza degli edifici (H)** - Ai fini delle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, l'altezza di un edificio è quella compresa tra il Piano di spiccato e la quota di imposta interna della gronda più alta.

Ai fini delle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, l'altezza di un edificio è quella compresa tra il Piano di spiccato e la quota di imposta interna della gronda più alta.

Per quota di imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale dell'intradosso della soletta di copertura con la faccia interna del muro perimetrale limitatamente alla porzione che si sviluppa lungo lo spiovente di gronda.

Nel caso di copertura piana, per quota di imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale dell'intradosso della soletta (piana) di copertura con la faccia interna del muro perimetrale; eventuali coronamenti non saranno conteggiati ai fini del calcolo dell'altezza purché non abbiano uno sviluppo superiore a 1,10m misurati a partire dalla quota di imposta interna.

In ogni caso la misura dell'intradosso della soletta di copertura sarà quella definita dall'intradosso del travetto.

Per Piano di spiccato si intende la quota media del Piano naturale di campagna.

Nel caso in cui non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di edifici situati in terreno acclive l'altezza è calcolata sulla facciata più alta considerando come Piano di spicco la quota del terreno sistemato.

Non viene considerata, ai fini del calcolo dell'altezza, l'eventuale maggiore altezza della parte di facciata in corrispondenza degli accessi ai box qualora questi siano posti a quota inferiore rispetto a quella del terreno sistemato ed i relativi accessi, se posti lungo il fronte a valle, non abbiano larghezza superiore al 40% dello sviluppo del fronte a valle (con una dimensione minima garantita di 4,50m)

Qualora la soluzione progettuale preveda la realizzazione di autorimesse il cui accesso non sia posto in allineamento verticale con l'edificio, ma presenti un disassamento rispetto al fronte a valle dell'edificio stesso pari ad almeno 5.00m, ed il solaio di copertura sia sormontato da almeno 30cm di terreno coltivo, il piano di spicco potrà essere definito dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione per il Paesaggio

### **ART. 3 - SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE**

La superficie territoriale del lotto di pertinenza del fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:

-30% nelle zone residenziali;

-15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

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

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se impermeabilizzate, o a qualsiasi tipo di deposito, nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

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

a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

b) interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente. Nel caso di box interrati, qualora vengano previsti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque piovane supportati da adeguata relazione idrogeologica, la superficie sovrastante le autorimesse potrà essere conteggiata ai fini del calcolo della superficie drenante proporzionalmente alla capacità di smaltimento dei sistemi progettati. Tali box interrati dovranno inoltre essere coperti da uno strato di terreno coltivo pari ad almeno 40cm al fine di consentire un adeguato inerbimento ed eventuale messa a dimora di essenze arboree.

Ulteriori dettagli in merito al conteggio della superficie drenante saranno definiti dal Regolamento Edilizio

## **ART. 4 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE**

### **Rapporto di utilizzazione (Ru)**

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

### **Superficie residenziale complessiva (Src)**

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

- a) Le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, purché questi non fuoriescano dal Piano di spiccato più di m 1,20 (in ogni punto), misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura, e solamente qualora tali superfici siano assoggettate a vincolo di destinazione d'uso tramite atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto; i locali caldaia, i vani ascensore, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.
- b) Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie; le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano (in ogni punto) dal livello del terreno sistemato per più di m 1,20 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a m 2,50.
- c) Le superfici dei sottotetti che abbiano altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m 0,80 ed altezza media ponderale (volume del sottotetto/area sottesa) non superiore a m 1,80. Tale limite dovrà essere rispettato per ogni lato del muro perimetrale che si sviluppa lungo lo spiovente di gronda.

Qualora i limiti di cui sopra non fossero rispettati anche relativamente ad una sola parete del muro perimetrale e/o ad una sola delle dimensioni sopra riportate, la superficie del sottotetto sarà conteggiata per intero anche in presenza di porzioni a sbalzo

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura. In ogni caso la misura dell'intradosso della soletta di copertura sarà quello definito dall'intradosso del travetto.

- d) I balconi i porticati e le logge quando siano aperti su due o tre lati; i balconi i porticati e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8. I balconi i porticati e le logge con entrambe le dimensioni superiori a quelle precedentemente indicate saranno conteggiati per intero agli effetti del calcolo della s.r.c.
- e) le superfici dei vani ascensore.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono ai soli effetti del computo di cui alla presente norma, considerate come superfici residenziali.

#### **Distacchi e distanze**

In ordine ai distacchi ed alle distanze valgono i disposti stabiliti dal Codice Civile nonché dal D.M. 1444/68.

Al fine di incentivare la realizzazione di sistemi elevatori funzionali al superamento delle barriere architettoniche e nel rispetto della disciplina in materia di distanze dai fabbricati, i vani ascensori potranno essere realizzati a confine o fino a mt. 1,50 dallo stesso. Salvo allineamenti precostituiti e significativi sotto il profilo paesaggistico, la stessa disciplina è applicabile anche nei confronti dei confini stradali.

#### **Determinazione della volumetria residenziale ai fini del calcolo del contributo di costruzione**

Si definisce "unità di carico insediativo" negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.

L'unità di carico insediativo con s.l.p. inferiore a mq 70,00 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 220.

L'unità di carico insediativo con s.l.p. superiore a mq 70,00 viene rapportata alla volumetria teorica ottenuta dal prodotto della s.l.p. per l'altezza teorica di m 3,15

A tale volume si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle s.r.c. e delle superfici delle parti comuni fuori terra degli edifici, ottenute moltiplicando la somma di tali superfici per 3,15

Il contributo relativo al Permesso di costruire di cui all'art. 43 della Legge Regionale 12/2005 sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.

### **Modifiche all'andamento naturale del terreno**

Nel caso di terreni pianeggianti le sistemazioni del terreno non potranno discostarsi dall'andamento naturale per una variazione (in sterro o riporto) superiore a 1,00m; Nel caso di terreni acclivi le sistemazioni del terreno non potranno discostarsi dall'andamento naturale per una variazione superiore a 3,00m a monte (sterro) o superiore a 2,00m a valle (riporto). In ogni caso la pendenza del terreno sistemato non potrà essere superiore al rapporto 1/1.

Sarà ammessa la realizzazione di terrazzamenti a condizione che i muri di sostegno abbiano un'altezza non superiore a ml. 1,20.

Il Regolamento Edilizio definirà ulteriori indicazioni sulle modalità di realizzazione dei terrazzamenti.

Inoltre, negli interventi su edifici esistenti, non saranno ritenute ammissibili artificiali modifiche del terreno finalizzate al recupero, quale volume abitativo fuori terra, di s.r.c. esistente e derivante da locali originariamente seminterrati.

### **Coperture degli edifici**

Le falde dei tetti di copertura non potranno avere pendenza superiore al 40%.

### **Fattore di conversione volume / s.r.c.**

Nella necessità di definire un corretto rapporto di equivalenza tra la s.r.c. ed il relativo volume, si stabilisce il seguente fattore di conversione:

$$\text{s.r.c.} = \text{volume}/3$$

## **ART. 5 - PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E PER INSEDIAMENTI TERZIARI**

### **Altezza**

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del Piano di spiccato, come definito all'art. 2 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o per impianti tecnologici eccedenti le altezze massime consentite, il Funzionario Responsabile, previa acquisizione della Commissione per il Paesaggio, potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi in ordine a valutazioni di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica.

### **Indice di sfruttamento (Is)**

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

### **Rapporto di impermeabilizzazione (Ri)**

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

### **Rapporti fondiari e zonali**

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 4 punto 2, nell'intera estensione prevista dalle planimetrie di Piano.



### **Distacchi e distanze**

I distacchi e le distanze tra gli edifici, dai confini e dalle strade sono di norma quelle indicate dai D.M. 01.04.1968 n° 1404 e 02.04.1968 n° 1444 Decreto Legge 30 aprile 1992 n° 285 e dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495, salvo eventuali diverse prescrizioni specificamente individuate nelle norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 10.

### **Superficie utilizzabile (Su)**

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

### **Superficie utilizzata**

E' la superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, determinate da ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

### **Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) (solo per insediamenti produttivi e terziari)**

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito completamente interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

### **Superficie di calpestio (S.c.)**

E' la superficie di pavimento di ciascun Piano dell'edificio considerata al netto delle murature perimetrali, dei muri divisorii interni e della superficie delle

scale, considerata in proiezione orizzontale, e calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici.

## **ART. 6 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA E ACCORPAMENTO LOTTI**

Il rilascio di provvedimenti autorizzativi (Permesso di Costruire, D.I.A.) non è subordinato alla presentazione da parte del richiedente dell'atto di asservimento di una superficie corrispondente al volume richiesto sulla base degli indici di edificabilità ammessi.

Si dà comunque atto che non è ammessa, in nessun ambito territoriale, la trasposizione delle volumetrie da un lotto ad un altro, fatte salve differenti previsioni all'interno dei Piani Attuativi o accorpamenti tra lotti contigui aventi la medesima classificazione urbanistica di Piano.

Al fine di conseguire un migliore assetto urbanistico e perseguendo l'obiettivo primario di contenere il consumo di suolo, è inoltre ammessa la redistribuzione delle volumetrie assentite dallo strumento urbanistico su lotti contigui aventi la medesima destinazione funzionale principale anche se ricompresi in ambiti urbanistici differenti.

In questo caso le opere saranno abilitate esclusivamente attraverso il rilascio di Permesso di Costruire; la documentazione tecnico – progettuale prescritta, dovrà essere corredata da un progetto planivolumetrico, sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate dalla riorganizzazione urbanistico – edilizia e da una relazione tecnico – progettuale che chiarisca puntualmente le motivazioni e gli obiettivi perseguiti.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni e le limitazioni previste dalla norma di riferimento per gli ambiti interessati, con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere paesistico - ambientale

## ART. 7 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

I progetti di Piani Attuativi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e dalle eventuali Norme applicative delle stesse.

Il Piano dei Servizi indica quali sono gli ambiti soggetti a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire superfici ai sensi del precedente comma individuandole cartograficamente e/o con specifiche prescrizioni delle presenti N.T.A.

All'interno della perimetrazione dei Piani Attuativi è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'eventuale indicazione cartografica del Piano dei Servizi, o dell'azzonamento del Piano di Governo del Territorio purché ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione.

All'interno degli ambiti assoggettati pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 28 mq per ogni abitante insediabile.

Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:

- Valore numerico ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso.
- Valore numerico ottenuto, dividendo per 150 (mc/abitante) il volume di Piano Attuativo.

Il numero massimo delle unità immobiliari, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero delle unità immobiliari sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo approvato.

Qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione,

conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le stesse potranno essere monetizzate ad esclusione di una superficie minima da destinare alla sosta veicolare, quantificata in 3mq/ab. Pertanto all'atto della stipulazione dell'atto convenzionale i soggetti obbligati dovranno corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Per interventi commerciali, terziario direzionali e ricettivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 100% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare alla sosta veicolare eventualmente incrementata in ottemperanza ai disposti relativi alla disciplina sul commercio. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

Per interventi produttivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 10% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare alla sosta veicolare. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

Potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento degli stessi nell'ambito della zona soggetta a Piano di Recupero.

Potranno concorrere alla quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale solamente quelle aree che consentano l'ampliamento, l'integrazione o la realizzazione di attrezzature che soddisfino

esigenze di carattere comunale o sovracomunale; per contro non saranno conteggiate quelle aree che si pongano esclusivamente al servizio del comparto edilizio interessato dal Piano Attuativo (viabilità interna, corselli, aree verdi o parcheggi non destinati alla collettività, ecc. )

La convenzione dovrà prevedere il pagamento dei contributi di urbanizzazione nella misura dovuta per legge, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore e dalle norme comunali in materia vigenti alla data di approvazione della lottizzazione.

In ogni tipo di Piano Attuativo dovranno essere previsti i meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni.

In tutti i Piani esecutivi la rete viaria interna dovrà essere studiata in modo da consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno sia, attraverso la rete interna, delle varie strade al contorno tra di loro.

La documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi è, di norma, quella prevista dalla vigente legislazione urbanistica. Il Regolamento Edilizio comunale individua in dettaglio la documentazione minima necessaria alla presentazione del progetto di Piano Attuativo.

## **ART. 8 - NUOVA VIABILITA' ED ALLARGAMENTI STRADALI**

I tracciati e la tipologia delle sedi stradali in progetto, ovvero di esistenti da modificare, sono indicati dal Piano di Governo del Territorio; l'effettivo dimensionamento e le relative caratteristiche tecnico - progettuali saranno definite in sede di progetto esecutivo.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna nelle zone assoggettate a Piano Attuativo è rinviata ai relativi piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

## **ART. 9 - FASCE DI RISPETTO (STRADALE – CIMITERIALE – FLUVIALE)**

Le fasce di rispetto individuate dal Piano hanno valore prescrittivo.

Le aree interessate da fasce di rispetto non sono soggette a trasformazione e non potranno essere utilizzate anche nel sottosuolo salvo che per l'eventuale sistemazione delle cisterne interrato e attrezzature connesse all'attività dei distributori di carburante.

Salvo diversa specificazione del Piano i distacchi degli edifici dal ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, dal Decreto Legge 30 aprile 1992 n° 285 e dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

La fascia di rispetto cimiteriale indicata sulla cartografia di piano è definita in riferimento al Regio Decreto n. 1265 del 27.07.1934 e s.m.i.. Nella fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni è ammessa tuttavia la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici nonché l'installazione, a titolo temporaneo ed esclusivamente su aree pubbliche, di chioschi per la vendita di fiori, oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.



## **ART. 10 - FASCE DI PROTEZIONE AMBIENTALE**

Le fasce di protezione ambientale individuate dal piano hanno valore prescrittivo.

Tali aree dovranno essere prevalentemente inerbite ed adeguatamente piantumate e saranno destinate alla mitigazione ambientale in relazione alla necessità di contenere eventuali episodi di conflittualità tra ambiti urbanistici a differente destinazione d'uso ovvero in riferimento alla protezione delle fasce spondali e dei corridoi ecologici.

Le parti di territorio individuate come fasce protezione ambientale potranno essere utilizzate nel sottosuolo esclusivamente per la realizzazione di autorimesse completamente interrato realizzate secondo i disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve le limitazioni previste dalla vigente normativa con particolare riferimento al Codice della Strada, al Testo unico delle leggi sanitarie, alle disposizioni inerenti il reticolo idrico maggiore e minore.

Gli edifici che, all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio dovessero eventualmente trovarsi all'interno delle fasce di protezione ambientale, potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora compatibili con norme sovraordinate (con particolare riferimento alle disposizioni inerenti il reticolo idrico).

## **ART. 11 - PARCHEGGI ED AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E PRODUTTIVI**

Per gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi preesistenti (ancorché in regime di ristrutturazione edilizia), dovrà essere prevista la realizzazione di almeno due posti auto privati (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni alloggio in progetto.

Per gli interventi edilizi di cui sopra dovrà essere prevista inoltre la realizzazione di posti auto privati (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) purché accessibili dalla viabilità pubblica, in ragione di 0,5 posti auto per ogni alloggio in progetto (valore arrotondato per eccesso all'unità superiore). Tali superfici potranno essere monetizzate qualora si riscontri l'impossibilità di individuazione, a causa della conformazione dei luoghi. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione, il corrispettivo è determinato applicando il costo base definito annualmente per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 alla superficie da monetizzare ragguagliata a parcheggio, secondo i dettami di cui al D.M. 10.05.1977)

Per gli interventi edilizi su edifici esistenti che prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, anche se derivanti dal frazionamento di unità immobiliari, anche in regime di manutenzione straordinaria, fermo restando la pertinenzialità ad ogni unità originaria di almeno due dei posti auto eventualmente esistenti, dovranno essere reperiti o realizzati nuovi posti auto con dimensioni indicative di mt. 5,00x2,50 nel numero di:

- 1 per nuove unità immobiliari con s.l.p. uguale o inferiore a mq.70,00, (nei casi di divisione, riferita all'unità più grande);
- 2 per nuove unità immobiliari con s.l.p. superiore di cui uno monetizzabile al prezzo unitario di costruzione, riferito alla superficie ragguagliata a parcheggio secondo i dettami di cui al D.M. 10.05.77

Nel progetto unito alla richiesta di rilascio del relativo titolo abilitativo dovrà essere dimostrata l'effettiva accessibilità ai posti auto.

I posti auto di cui sopra potranno essere localizzati anche all'interno di lotti e/o edifici posti nelle immediate vicinanze dell'edificio, purché i posti auto stessi siano vincolati pertinenzialmente all'immobile oggetto di intervento.

La norma di cui ai commi precedenti non ha efficacia per gli interventi edilizi su fabbricati insistenti in ambiti urbani di antica formazione di cui all'art. 16 delle NTA.

I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno obbligatoriamente essere destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici o privati da alienare mediante pubblico incanto, con priorità o prelazione ai soggetti che sono ricorsi all'istituto della monetizzazione di cui al presente articolo o comunque ad unità immobiliari prive di autorimesse

Gli scivoli per l'accesso alle autorimesse, nonché i cancelli carrali, dovranno avere un arretramento indicativo di mt. 5,00 dal ciglio stradale.

Potrà essere previsto un minore arretramento nel caso di dimostrata impossibilità di realizzazione di scivoli con pendenze idoneamente praticabili o di particolari situazioni di conformazione del lotto o di posizione degli edifici esistenti.

Per le funzioni terziario, direzionali, commerciali e produttive, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Legge 122/89, fatta salva l'applicazione della specifica normativa prevista in materia di esercizi commerciali di cui ai successivi articoli

## ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della Legge Regionale n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

**Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;

**Complementari:** gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);

**Compatibili:** gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Gli usi e le funzioni anche se ad iniziativa privata che costituiscano attrezzature e servizi, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico

e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dovuta dotazione di aree per attrezzature pubbliche.

Affinché la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:

- intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal Piano, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.

E' da ritenersi urbanisticamente rilevante il cambio d'uso finalizzato all'insediamento di nuovi esercizi commerciali per il quale trova applicazione la specifica normativa sulle attività commerciali o equiparate.

Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione.

L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività

Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

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

**a. Destinazione principale: residenziale**

- residenza

Destinazioni complementari/compatibili:

- esercizi commerciali, di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, conformemente alla normativa specifica

per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio – piccole (<1.000mq),

- attività artigianali di piccola entità e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai piani interrati o seminterrati od ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- attività artigianali di servizio costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe) alle medesime condizioni di cui al precedente punto e anche ai piani superiori degli edifici;
- attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive
- attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti qualora non contemplate al presente punto.

**b. Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:**

- uffici, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; □
- esercizi di vicinato e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio – piccole (<1.000mq);

Destinazioni complementari/compatibili:

- attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio (nei limiti previsti dalle norme specifiche di ambito); magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti qualora non contemplate al presente punto.

**c. Destinazione principale: produttivo:**

- industria e artigianato;
- officine;
- magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;
- laboratori tecnico-scientifici e di ricerca;

Destinazioni complementari/compatibili:

- residenza nel limite massimo del 20% della S.l.p. complessiva di ciascun insediamento e comunque non superiore a complessivi 300 mq., anche se costituita da più unità abitative; dovrà inoltre essere realizzata contestualmente o successivamente ai corrispondenti volumi produttivi dei quali dovranno costituire pertinenza
- uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale;
- esercizi commerciali di vendita al dettaglio e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio – piccole (<1.000mq);
- esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture;
- studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione;
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;



Destinazioni non ammissibili:

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti qualora non contemplate al presente punto.

**d. Destinazione principale: agricola:**

- strutture per conduzione del fondo
- residenze dell'imprenditore agricolo entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico
- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico

Destinazioni complementari/compatibili:

- residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa;
- destinazioni agrituristiche;

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti qualora non contemplate al presente punto.

## **ART. 13 - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INCENTIVI VOLUMETRICI INERENTI GLI EDIFICI RESIDENZIALI**

Il Piano di Governo del Territorio promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse; incentiva inoltre l'utilizzo di tecniche costruttive che consentano di migliorare l'efficienza energetica, ambientale e strutturale dei fabbricati esistenti.

Perseguendo tali finalità, tutti i fabbricati di nuova costruzione a destinazione residenziale, commerciale o direzionale (realizzati in ogni ambito territoriale) dovranno appartenere almeno alla classe energetica B. Il parametro relativo alla classe energetica costituisce a tutti gli effetti parametro edificatorio prescrittivo; pertanto il mancato raggiungimento della classe energetica stabilita costituisce a tutti gli effetti difformità al permesso di costruire, difformità che può essere sanata esclusivamente riconducendo il fabbricato alla classe energetica dichiarata in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo.

In ossequio ai disposti di cui all'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 12/2005 è riconosciuto un incentivo volumetrico pari al 5% o al 10% del volume in essere per interventi su edifici esistenti finalizzati al raggiungimento rispettivamente della classe energetica B o A.

Un incentivo pari al 10% del volume assentibile è riconosciuto per la realizzazione di nuovi edifici che garantiscano il raggiungimento della classe energetica A (come definite dalle vigenti disposizioni regionali).

I fabbricati esistenti a destinazione residenziale, realizzati dopo il 31.08.1967 e che insistono su aree ricomprese all'interno degli ambiti di interesse paesistico relativi ai contesti collinari e montani potranno avvalersi dei seguenti incentivi volumetrici:

- Incremento del 5% del volume esistente nel caso in cui l'intervento di manutenzione, restauro o ristrutturazione consenta la certificazione in classe C;

- Incremento del 10% del volume esistente nel caso in cui l'intervento di manutenzione, restauro o ristrutturazione consenta la certificazione in classe B;
- Incremento del 15% del volume esistente nel caso in cui l'intervento di manutenzione, restauro o ristrutturazione consenta la certificazione in classe A.

Non sono riconosciuti incentivi volumetrici agli edifici insistenti su aree ricomprese all'interno degli insediamenti di antica formazione ed agli edifici realizzati prima del 31.08.1967 insistenti su aree ricomprese all'interno degli ambiti di interesse paesistico relativi ai contesti collinari e montani.

Nelle aree individuate quali "ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento - B2/6" o sottoposte a pianificazione attuativa comunque denominata, tutti i fabbricati di nuova costruzione abilitati successivamente al 01.01.2013, che abbiano destinazione residenziale, commerciale o direzionale (anche se realizzati in regime di ristrutturazione edilizia), dovranno appartenere almeno alla classe energetica B senza previsione di alcuna incentivazione volumetrica; analoga disciplina si applica, nei medesimi ambiti e a partire dalla medesima data, anche agli interventi sugli edifici esistenti per i quali non saranno riconosciuti, in ogni caso, incentivi volumetrici finalizzati al miglioramento della classe energetica in essere.

Al fine di incentivare il rinnovamento delle unità residenziali esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato, gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici che consentano la realizzazione di unità immobiliari più performanti dal punto di vista energetico, ambientale e strutturale, è riconosciuto un incentivo volumetrico del 10% e del 20% nei casi di ricostruzione di edifici residenziali rispettivamente in classe energetica B e A e che siano pienamente rispondenti alla vigenti disposizioni in materia acustica e sismica. La presente disposizione non si applica agli ambiti di antica formazione, agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto - B1 nonchè agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di salvaguardia del verde privato – B3/1

**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE,**  
**TERZIARIO – DIREZIONALE E PRODUTTIVA**

**ART. 14 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE**

In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere definite, attraverso opportune operazioni progettuali in relazione sia alle eventuali modifiche planivolumetriche proposte, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- progettazione delle sagome;
- verifica dei profili e degli allineamenti;
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni;
- indicazione dei materiali;
- particolari delle recinzioni.

A questo proposito il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso di Costruire.

## **ART. 15 - TETTOIE, BARACCHE E SIMILI**

Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

E' invece ammessa la realizzazione di pergolati le cui caratteristiche estetico – costruttive sono definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

## **ART. 16 - AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE – A**

Questo ambito territoriale comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente in base alla vigente normativa.

Sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale, individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole di Piano di Governo del Territorio.

Al fine del dimensionamento della consistenza edilizia degli edifici ed in particolare nell'ambito degli interventi di parziale ricostruzione o di demolizione e ricostruzione previsti dal grado IV e V, si definiscono i seguenti parametri edilizi:

**Altezza:** è l'altezza media della facciata del fronte strada principale misurata dalla quota marciapiede sino alla proiezione della linea di gronda sulla facciata stessa.

**Volume:** è valutato al lordo dei muri perimetrali sino al solaio di copertura

Ai fini volumetrici saranno conteggiati i porticati ed i loggiati qualora chiusi su tre lati; saranno invece esclusi dal computo i balconi e gli aggetti

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili

Sono in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ex art. 216 T.U.LL.SS.. Quelle di seconda classe possono essere ammesse a giudizio dei competenti Servizi Comunali, previa positiva verifica di compatibilità ambientale con particolare riscontro con la funzione residenziale. In ogni caso il loro esercizio non deve costituire elemento di rischio per la salute e/o di molestia per i residenti.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Costituiscono parte integrante del Piano delle Regole, assumendo pertanto efficacia normativa, le tavole di individuazione dei gradi di intervento relativi ai nuclei storici di Alzano Maggiore, Alzano Sopra, Nese (già approvati con specifica variante al PRG) e Olera (il cui studio è stato condotto contestualmente al PGT approvato con deliberazione n.2 del 13/03/2013) e le relative schede di progetto, mentre costituiscono elaborati di studio ed analisi a supporto del Piano di Governo del Territorio gli altri elaborati contenuti nell'Allegato 1.

Il Piano determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il Piano definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni di cui al seguente articolo.

L'altezza dei nuovi volumi non potrà risultare superiore a quella esistente valutata come sopra

In questi ambiti il rilascio del titolo abilitativo agli interventi edilizi è subordinato:

- alla predisposizione di un progetto unitario per l'intera unità minima d'intervento; la realizzazione delle opere previste potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario; qualora la tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità

immobiliari, senza modifica dei caratteri distributivi delle stesse, non sarà necessario predisporre un progetto complessivo - al rispetto dei gradi di intervento previsti dal Piano

- all'utilizzo nella progettazione, dell'abaco dei caratteri tipologici (Tav. 7 - 8);
- alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà, come prescritto nelle tavole grafiche.

- qualora la progettazione preveda interventi di demolizione, anche parziale, di strutture murarie sia interne che esterne, la realizzazione di nuove aperture ovvero il recupero di spazi e locali non utilizzati, dovrà essere presentata obbligatoriamente idonea perizia statica redatta da tecnico abilitato, che dimostri la fattibilità dell'intervento sotto l'aspetto strutturale.

Per tutti gli edifici, l'eliminazione delle soprastrutture prive di valore storico e/o ambientale e la demolizione dei manufatti soggetti al VI° grado di intervento deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto.

Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo I del RLI ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga e/o il ricorso a soluzioni tecniche alternative.

Qualora l'intervento edilizio incida sull'aspetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o la per la complessità funzionale, ovvero nei casi in cui abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, per la consistenza delle modifiche apportate all'organismo edilizio ed in ogni caso qualora si intervenga su un edificio soggetto al III°, IV° o V° grado di intervento, il proprietario o l'avente titolo, preliminarmente all'inoltro di eventuale Denuncia di Inizio Attività dovrà richiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento stesso.



In tale caso la documentazione presentata a corredo dell'istanza di esame preventivo potrà essere limitata ad un progetto urbanistico – architettonico, finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi esterni pubblici e/o privati, dei caratteri architettonici esterni, delle principali ripartizioni interne, delle destinazioni d'uso.

Nel caso in cui, al fine di poter procedere operativamente negli interventi edilizi, si ravvisasse la necessità di modificare la delimitazione delle unità minime di intervento definite dal Piano delle Regole, potranno essere proposte piccole modifiche alla perimetrazione dell'unità stessa senza la necessità di preventiva variante

In caso di accertata impossibilità del rispetto del grado di intervento previsto dal Piano di Governo del Territorio, al fine di poter realizzare interventi che consentano la realizzazione di edifici adeguati alle attuali necessità di comfort ambientale ed edilizio, le limitazioni previste dai gradi di intervento II e III, possono essere oggetto di parziale deroga senza che ciò si configuri come variante al Piano delle Regole. Tale deroga può essere concessa, a seguito di istanza del privato, attraverso valutazione specifica del Responsabile, previo conforme parere della commissione del paesaggio. La valutazione va condotta secondo le indicazioni definite al riguardo dal PGT e attraverso un sistema valutativo e comparativo.

In questi ambiti è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda. Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione sarà possibile monetizzare tali superfici; il corrispettivo è determinato applicando alla superficie da monetizzare il costo base definito annualmente per la determinazione del

contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

In questi ambiti non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi

## **ART. 17 - GRADI DI INTERVENTO EDILIZIO NEGLI AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE**

La normativa specifica per i singoli gradi di intervento é la seguente:

### **Grado I: RESTAURO**

#### Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni ed esterni

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.

Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

### **Grado II: RISANAMENTO CONSERVATIVO**

#### Edifici soggetti ed alla ricostituzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche.

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico decorativi deteriorati;
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storica di cui al primo comma.

### Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA

#### Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); mantenendo intatte le aperture esistenti salvo il ripristino delle aperture originarie. Si impone inoltre l'eliminazione delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario.
- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere
- tipologico-architettonico dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico- filologiche.

### Grado IV: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

#### Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne

significative.

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale;

- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

#### Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

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

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con limitate possibilità di variare la sagoma originale senza però apportare modifiche di sagoma ai fronti prospicienti le pubbliche vie, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza con riguardo all'inserimento ambientale.

E' obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Non si potrà procedere in alcun caso al recupero volumetrico di dei fabbricati accessori o parti di essi assoggettati al V° grado di intervento che non siano stati oggetto di regolare autorizzazione e/o Permesso di Costruire

#### Grado VI: DEMOLIZIONE.

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

Sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità, previa sottoscrizione di atto d'obbligo di vincolo di non indennizzabilità delle nuove opere in caso di esproprio, trascritto a favore del Comune.

## **ART. 18 - NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE ARTISTICO AMBIENTALE SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO**

Le tavole di Piano individuano immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (P.R.) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 05.08.1978, N. 457, o di altri Piani Attuativi.

I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per:

- a) il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale;
- b) la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.

I P.R. in conformità e ad integrazione delle previsioni di Piano, senza costituirne variante, definiranno:

- a) la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi, nonché le prescrizioni di particolari standard urbanistici ed edilizi;
- b) l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggi e delle autorimesse in superficie o sotterranee, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico;
- c) la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;
- d) le provvidenze per il rialloggiamento dei nuclei familiari eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero;
- e) le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;

f) il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

In assenza del Piano di recupero, sugli edifici compresi nelle zone di recupero sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai gradi I e II delle presenti norme.

I P.R. in atto sono confermati fino a conclusione o scadenza; successivamente gli interventi sugli immobili avverranno secondo quanto previsto dai gradi di intervento attribuiti dal Piano delle Regole.

E' sempre possibile, da parte dei proprietari degli immobili proporre un P.R. che interessi una o più unità minime di intervento, eventualmente anche in deroga alle previsioni del Piano di Governo del Territorio tramite l'approvazione di opportuna variante al Piano delle Regole.

Si riconferma, per l'U.M.I. n. 174 di Alzano Maggiore, l'assoggettamento a Piano di Recupero a volumetria definita secondo i seguenti parametri edificatori:

volumetria complessiva: 1.800 mc

altezza massima 8,00m

## **ART. 19 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - B1/1**

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

Sono confermate la s.r.c. , l'altezza e la superficie coperta esistenti all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c. e dell'altezza esistenti, fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi.

Non è consentita la demolizione integrale degli edifici esistenti, anche in regime di ristrutturazione edilizia, se non a seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo esteso a tutto il comparto edilizio.

In questi ambiti è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda e non venga incrementato il numero delle unità immobiliari.

In questi ambiti non è ammesso non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Qualora all'interno di tali ambiti siano ricompresi aree assoggettate pianificazione attuativa già convenzionata, è ammessa la realizzazione dell'edificabilità residua entro la data di validità della relativa convenzione.



Per i fabbricati monofamiliari e/o bifamiliari, compresi quelli derivanti da ambiti assoggettati a pianificazione attuativa già convenzionati e collaudati, è ammessa la possibilità di ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- Rapporto di utilizzazione: 0,25 mq/mq
- Rapporto di copertura: 25%
- Altezza massima: 2 piani o pari all'esistente

purché tale ampliamento non comporti l'incremento delle unità immobiliari

## **ART. 20 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - B1/2**

In questi ambiti sono confermate le destinazioni d'uso, la s.r.c. , l'altezza e la superficie coperta esistenti all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Non è consentita la demolizione integrale degli edifici esistenti, anche in regime di ristrutturazione edilizia, se non a seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo esteso a tutto il comparto edilizio.

In questi ambiti non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi e non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Qualora all'interno di tali ambiti siano ricompresi aree assoggettate pianificazione attuativa già convenzionata, è ammessa la realizzazione dell'edificabilità residua entro la data di validità della relativa convenzione.

## **ART. 21- AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B2/1**

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

E' confermata per tutti i lotti edificati la s.r.c. esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Pertanto sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c., fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi.

Sono sempre ammissibili interventi di nuova edificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri

- rapporto di utilizzazione: 0,50 mq/mq
- altezza massima: 10,00 m
- rapporto di copertura: 30%.

Sono sempre ammissibili, nel rispetto della s.r.c. esistente, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sempre che tali interventi non alterino la sagoma dell'edificio.

Qualora gli interventi di ristrutturazione comportino una modifica alla sagoma dell'edificio esistente, l'altezza non dovrà, in ogni caso, essere superiore all'altezza massima sopra definita

Nel rispetto delle distanze minime e del rapporto drenante, per i lotti che hanno esaurito la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento un tantum pari al 10% della src esistente fino ad un massimo di mq. 25,00, purchè tale incremento non comporti il superamento del doppio del rapporto di utilizzazione ammesso e di un quinto del rapporto di copertura ammesso.

L'ampliamento dovrà essere coerentemente inserito nel contesto architettonico dell'edificio.

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto dei parametri indicati, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui.

In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione del carico urbanistico primario (in ragione di 0,5 posti auto/alloggio) non potendo pertanto proporre la corresponsione del contributo economico compensativo.

In queste zone è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi purché il rapporto di utilizzazione, riferito allo stato di fatto, non sia superiore al limite massimo di 1,00 mq/mq. Dal computo sarà in ogni caso esclusa la superficie del sottotetto oggetto di intervento anche qualora la stessa superficie costituisca s.r.c.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento del rapporto di utilizzazione massimo pari a 0,55 mq/mq

## **ART. 22 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B2/2**

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

E' confermata per tutti i lotti edificati la s.r.c. esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Pertanto sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c. esistente, fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi.

Sono sempre ammissibili interventi di nuova edificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri

- rapporto di utilizzazione: 0.50 mq/mq
- altezza massima: 7.50m
- rapporto di copertura: 30%.

Sono sempre ammissibili, nel rispetto della s.r.c. esistente, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sempre che tali interventi non alterino sagoma dell'edificio .

Qualora gli interventi di ristrutturazione comportino una modifica alla sagoma dell'edificio esistente, l'altezza non dovrà, in ogni caso, essere superiore all'altezza massima sopra definita

Nel rispetto delle distanze minime e del rapporto drenante, per i lotti che hanno esaurito la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento un tantum pari al 10% della src esistente fino ad un massimo di mq. 25,00, purchè tale incremento non comporti il superamento del doppio del rapporto di utilizzazione ammesso e di un quinto del rapporto di copertura ammesso.

L'ampliamento dovrà essere coerentemente inserito nel contesto architettonico dell'edificio.

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto dei parametri indicati, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui.

In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione del carico urbanistico primario (in ragione di 0,5 posti auto/alloggio) non potendo pertanto proporre la corresponsione del contributo economico compensativo.

In queste zone è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi purché il rapporto di utilizzazione, riferito allo stato di fatto, non sia superiore al limite massimo di 1,00 mq/mq. Dal computo sarà in ogni caso esclusa la superficie del sottotetto oggetto di intervento anche qualora la stessa superficie costituisca s.r.c.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento del rapporto di utilizzazione massimo pari a 0,55 mq/mq

## **ART. 23 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2/3**

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

E' confermata per tutti i lotti edificati la s.r.c. esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Pertanto sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c. esistente, fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi.

Sono sempre ammissibili interventi di nuova edificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri

- rapporto di utilizzazione: 0.35 mq/mq
- altezza massima: 10.00m
- rapporto di copertura: 25%.

Sono sempre ammissibili, nel rispetto della s.r.c. esistente, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sempre che tali interventi non alterino sagoma dell'edificio .

Qualora gli interventi di ristrutturazione comportino una modifica alla sagoma dell'edificio esistente, l'altezza non dovrà, in ogni caso, essere superiore all'altezza massima sopra definita

Nel rispetto delle distanze minime e del rapporto drenante, per i lotti che hanno esaurito la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento una tantum pari al 10% della src esistente fino ad un massimo di mq. 25,00, purchè tale incremento non comporti il superamento del doppio del rapporto

di utilizzazione ammesso e di un quinto del rapporto di copertura ammesso. L'ampliamento dovrà essere coerentemente inserito nel contesto architettonico dell'edificio.

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui.

In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione del carico urbanistico primario (in ragione di 0,5 posti auto/alloggio) non potendo pertanto proporre la corresponsione del contributo economico compensativo.

In queste zone è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi purché il rapporto di utilizzazione, riferito allo stato di fatto, non sia superiore al limite massimo di 0,70 mq/mq. Dal computo sarà in ogni caso esclusa la superficie del sottotetto oggetto di intervento anche qualora la stessa superficie costituisca s.r.c.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento del rapporto di utilizzazione massimo pari a 0,42 mq/mq



## **ART. 24 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2/4**

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

E' confermata per tutti i lotti edificati la s.r.c. esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Pertanto sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c. esistente, fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi.

Sono sempre ammissibili interventi di nuova edificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri

- rapporto di utilizzazione: 0.35 mq/mq
- altezza massima: 7.50m
- rapporto di copertura: 25%.

Sono sempre ammissibili, nel rispetto della s.r.c. esistente, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sempre che tali interventi non alterino sagoma dell'edificio .

Qualora gli interventi di ristrutturazione comportino una modifica alla sagoma dell'edificio esistente, l'altezza non dovrà, in ogni caso, essere superiore all'altezza massima sopra definita

Nel rispetto delle distanze minime e del rapporto drenante, per i lotti che hanno esaurito la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento una tantum pari al 10% della src esistente fino ad un massimo di mq. 25,00, purchè tale incremento non comporti il superamento del doppio del rapporto

di utilizzazione ammesso e di un quinto del rapporto di copertura ammesso. L'ampliamento dovrà essere coerentemente inserito nel contesto architettonico dell'edificio.

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio

Sono inoltre consentiti, nel rispetto dei parametri indicati, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui.

In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione del carico urbanistico primario (in ragione di 0,5 posti auto/alloggio) non potendo pertanto proporre la corresponsione del contributo economico compensativo.

In queste zone è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi purché il rapporto di utilizzazione riferito allo stato di fatto non sia superiore al limite massimo di 0,70 mq/mq. Dal computo sarà in ogni caso esclusa la superficie del sottotetto oggetto di intervento anche qualora la stessa superficie costituisca s.r.c.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento del rapporto di utilizzazione massimo pari a 0,42 mq/mq

In relazione al lotto identificato con apposito simbolo grafico (●) (in accoglimento di osservazione) si specifica che l'edificabilità inerente i mappali 4607, 4609/a e 4427, è quella assentita alla data di adozione del PGT 2.0.

## **ART. 25 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2/5**

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

E' confermata per tutti i lotti edificati la s.r.c. esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Pertanto sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.r.c. esistente, fatte salve le eventuali limitazioni previste dai successivi commi.

Sono sempre ammissibili interventi di nuova edificazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri

- rapporto di utilizzazione: 0.65 mq/mq
- altezza massima: 10.50m
- rapporto di copertura: 40%.

Sono sempre ammissibili, nel rispetto della s.r.c. esistente, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sempre che tali interventi non alterino sagoma dell'edificio .

Qualora gli interventi di ristrutturazione comportino una modifica alla sagoma dell'edificio esistente, l'altezza non dovrà, in ogni caso, essere superiore all'altezza massima sopra definita

Nel rispetto delle distanze minime e del rapporto drenante, per i lotti che hanno esaurito la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento un tantum pari al 10% della src esistente fino ad un massimo di mq. 25,00, purchè tale incremento non comporti il superamento del doppio del rapporto

di utilizzazione ammesso e di un quinto del rapporto di copertura ammesso. L'ampliamento dovrà essere coerentemente inserito nel contesto architettonico dell'edificio.

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto dei parametri indicati, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui.

In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione del carico urbanistico primario (in ragione di 0,5 posti auto/alloggio) non potendo pertanto proporre la corresponsione del contributo economico compensativo.

In queste zone è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi purché il rapporto di utilizzazione riferito allo stato di fatto non sia superiore al limite massimo di 1,00 mq/mq. Dal computo sarà in ogni caso esclusa la superficie del sottotetto oggetto di intervento anche qualora la stessa superficie costituisca s.r.c.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

In queste zone non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi

## **ART. 26 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B2/6**

Per queste zone valgono i seguenti indici

- rapporto di utilizzazione: 0,20 mq/mq
- altezza massima: 7,50 m
- rapporto di copertura: 20%.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli presenti nell'intorno

In queste zone non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento del rapporto di utilizzazione massimo pari a 0,25 mq/mq

In questi ambiti l'istanza di autorizzazione alla realizzazione di nuovi edifici dovrà essere corredata da elaborati progettuali inerenti la sistemazione del verde esterno pertinenziale. La verifica dell'effettiva attuazione andrà attestata in sede di rilascio del certificato di agibilità.

Preliminarmente all'inoltro dei relativi Permessi di Costruire ovvero delle Denunce di Inizio attività volti alla realizzazione dei nuovi edifici, in questi ambiti dovrà essere preliminarmente predisposto un progetto planivolumetrico esteso a tutto l'ambito omogeneo interessato, che definisca in modo prescrittivo i seguenti elementi progettuali:

localizzazione piano –altimetrica degli edifici

altezza degli edifici

tracciato piano – altimetrico dei percorsi di accesso agli edifici

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento B2/6 individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole quali ambiti soggetti a normativa speciale, valgono le seguenti disposizioni:

Comparto di Via Spiazzi (SP 1e SP 2)

Per gli ambiti identificati con il riferimento SP 1 e SP 2 valgono le disposizioni di cui ai commi precedenti

L'attuazione delle possibilità edificatorie dei comparti è inoltre subordinata alla corresponsione di un contributo straordinario a titolo di "standard qualitativo" per la realizzazione di interventi di interesse pubblico finalizzati alla "compensazione paesistico/ambientale" degli effetti derivanti dall'edificazione, in quanto prevista in aree di frangia urbana di particolare evidenza visiva, per i quali è stata assunta una specifica obbligazione, proposta all'interno dell'osservazione n. 29 al PGT, accolta in sede di approvazione, avvenuta con DCC n. 63 del 15.12.2014.

A tal fine l'importo della compensazione sarà determinato dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- a) valore delle aree previste in sede di approvazione del PGT che non verranno cedute all'Amministrazione per effetto della soppressione del percorso previsto in accoglimento dell'osservazione, per una quantità complessiva di superficie calcolata in ragione della lunghezza del tratto di percorso che si sarebbe realizzato in luogo di quello previsto dalla variante, calcolato in ragione della larghezza della pista ciclopedonale prevista dal progetto del PR7;
- b) costo di realizzazione del tratto di pista che si sarebbe dovuto realizzare, calcolato in ragione della superficie di cui al precedente punto a) applicando un valore pro mq pari all'incidenza pro mq di realizzazione della pista ciclopedonale all'interno del PR7;
- c) incremento forfetario del 10% dell'importo di cui al punto b) per i maggiori costi che si sarebbero dovuti sostenere per effetto dei caratteri morfologici delle aree di riferimento del percorso soppresso.

L'attuazione delle possibilità edificatorie dei comparti è inoltre subordinata alla preventiva sottoscrizione di un atto d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione con la definizione dell'importo del "contributo

straordinario” e/o della tipologia, modalità di attuazione e tempi di realizzazione delle “opere compensative”, che dovranno essere effettuate preliminarmente o contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire. Tale importo sarà oggetto di adeguata garanzia fidejussoria.

L’atto d’obbligo sarà definito in accordo con l’Amministrazione e dovrà essere sottoscritto entro 60 giorni dalla specifica richiesta che verrà formulata dalla Giunta Comunale a seguito dell’entrata in vigore della presente norma.

L’importo delle opere di cui sopra non potrà essere oggetto di scomputo dal contributo di costruzione di cui all’art. 43 della LR 12/2005 dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi.

Per gli ambiti del presente comparto non è previsto il conferimento di nuove volumetrie di cui al precedente quarto comma del presente articolo.

#### Comparto di Via Valle (SP 3)

Per l’ambito identificato con il riferimento SP 3, nel caso di intervento sull’edificio esistente si ammette la possibilità di ampliamento per una volumetria massima pari al 20% della s.r.c. esistente. E’ ammesso il recupero abitativo del sottotetto nei limiti previsti dall’art. 63 comma 6 della Legge Regionale 12/2005. Il progetto di recupero del sottotetto deve essere rispettoso delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell’edificio. Non è comunque ammessa la demolizione e ricostruzione anche in regime di ristrutturazione edilizia

La soluzione progettuale proposta sarà, in ogni caso, assoggettata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio

#### Comparti SP4

Per gli ambiti identificati con il riferimento SP 4 valgono le disposizioni di cui ai commi precedenti.

In considerazione al fatto che sono ricompresi questi ambiti a normativa speciale SP4 i lotti liberi che hanno generato potenzialità edificatoria all’interno di piani attuativi ovvero aree pubbliche di cui è ammessa la retrocessione, l’attuazione delle possibilità edificatorie dei comparti è subordinata alla corresponsione di un contributo straordinario a titolo di



“standard qualitativo” per la realizzazione di interventi di interesse pubblico finalizzati alla compensazione degli effetti derivanti dall’edificazione.

La compensazione è determinata applicando un indice di compensazione (di cui al successivo art.32) pari a 2 mq/mc.

Il titolo abilitativo sarà conseguito esclusivamente attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato la cui convenzione dovrà, in particolare:

- quantificare ed individuare le aree per attrezzature pubbliche aggiuntive determinate dall’applicazione dell’indice di compensazione, ovvero, in alternativa, il contributo economico o la realizzazione di opere pubbliche e ad esse equiparati
- definire gli obblighi correlati alla eventuale realizzazione delle opere pubbliche e delle possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto
- ulteriori e puntuali modalità attuative

Negli ambiti dei presenti comparti non è previsto il conferimento delle volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi

In particolare, per il comparto di Via Grumello, dovrà essere prioritariamente valutata la possibilità di realizzare un allargamento della sede stradale in fregio al lotto.

Al fine di incentivare l’attuazione delle previsioni di PGT entro i termini previsionali delineati dal vigente Documento di Piano l’istanza di rilascio del titolo abilitativo intervenga entro 18 mesi dalla data di approvazione della variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi (variante 2020) l’indice di compensazione è ridotto del 50%

**ART. 27 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI  
COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA SUBORDINATI AD ACCORDI  
ATTUATIVI - B2/7**

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili ad eccezione delle attività commerciali e di vendita al dettaglio o all'ingrosso, i depositi e le attività artigianali.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi è in ogni caso subordinato alla definizione di un accordo con l'Amministrazione Comunale finalizzato all'individuazione delle opere pubbliche e dei relativi criteri realizzativi delle opere di urbanizzazione afferenti al comparto. Tale accordo sarà formalizzato tramite la sottoscrizione di convenzione ovvero di atto d'obbligo unilaterale il cui schema, approvato dall'Amministrazione Comunale dovrà, in particolare, contenere:

- individuazione e localizzazione delle opere pubbliche
- definizione delle caratteristiche delle opere pubbliche (materiali, finiture, ecc.) tramite la predisposizione di documenti preliminari di progettazione ovvero di indicazioni tecnico – costruttive volte a dettagliare compiutamente le caratteristiche delle opere stesse
- definizione degli obblighi correlati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle eventuali possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto
- ulteriori e puntuali modalità attuative

In particolare, qualora le aree siano interessate da un procedimento di alienazione da parte della Pubblica Amministrazione, lo schema di accordo dovrà costituire parte integrante della documentazione inerente il procedimento di gara.

In questi ambiti non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

In questi ambiti non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Relativamente all'**area di via Mazzini** l'edificazione delle nuove volumetrie dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volumetria massima ammissibile: 3.800 mc
- altezza massima: 10,00 m
- rapporto di copertura: 30%
- opere pubbliche da realizzarsi da parte del soggetto privato:
  - percorso pubblico di collegamento tra Via Mazzini e Via Emilia (come individuato dal Piano dei Servizi)
  - parcheggi pubblici a servizio della struttura ospedaliera ad integrazione e potenziamento di quelli già esistenti

Relativamente all'**area di Via Olera** l'edificazione delle nuove volumetrie dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volumetria massima ammissibile: 4.000 mc
- altezza massima: 7.50 m
- rapporto di copertura: 30%
- opere pubbliche da realizzarsi da parte del soggetto privato:
  - eventuale strada di penetrazione e parcheggio pubblico con capienza pari ad almeno n.8 posti auto da realizzarsi all'interno del comparto. In alternativa, tali infrastrutture potranno essere realizzate sull'area pubblica adiacente; in questo caso, al fine di condividere compiutamente la progettazione delle opere pubbliche afferenti al comparto e dei relativi criteri realizzativi, l'accordo attuativo di cui al commi precedenti, sarà formalizzato esclusivamente tramite sottoscrizione di atto convenzionale escludendo in ogni caso la possibilità di ricorrere ad atto d'obbligo unilaterale

Relativamente all'**area di Via Belvedere** l'edificazione delle nuove volumetrie dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- volumetria complessiva: 1.600mc
- altezza massima: 7,00m
- indice di compensazione: 1,2 mq/mq

Il titolo abilitativo sarà conseguito esclusivamente attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato la cui convenzione dovrà, in particolare, quantificare ed individuare le aree per attrezzature pubbliche determinate dall'applicazione dell'indice di compensazione, ovvero, in alternativa, determinare il contributo economico ad esse equiparato, definire gli obblighi correlati alla eventuale realizzazione delle opere pubbliche oltre a ulteriori e puntuali modalità attuative

Nel comparto non è previsto il conferimento delle volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi

Al fine di incentivare l'attuazione delle previsioni di PGT entro i termini previsionali delineati dal vigente Documento di Piano qualora la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato intervenga entro 18 mesi dalla data di approvazione della variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi (variante 2020) l'indice di compensazione è ridotto del 50%

**ART. 27 bis - AMBITI DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE E A VOLUMETRIA DEFINITA SUBORDINATI AD ACCORDI ATTUATIVI - B2/8**

In questi ambiti sono ammesse le destinazioni puntualmente declinate per i singoli comparti.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi è in ogni caso subordinato alla definizione di un accordo con l'Amministrazione Comunale finalizzato all'individuazione delle opere pubbliche e dei relativi criteri realizzativi delle opere di urbanizzazione afferenti al comparto. Tale accordo sarà formalizzato tramite la sottoscrizione di atto convenzionale il cui schema, approvato dall'Amministrazione Comunale dovrà, in particolare, contenere:

- individuazione e localizzazione delle opere pubbliche
- definizione delle caratteristiche delle opere pubbliche (materiali, finiture, ecc.) tramite la predisposizione di documenti preliminari di progettazione ovvero di indicazioni tecnico – costruttive volte a dettagliare compiutamente le caratteristiche delle opere stesse
- definizione degli obblighi correlati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle eventuali possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto
- ulteriori e puntuali modalità attuative

In particolare, qualora le aree siano interessate da un procedimento di alienazione da parte della Pubblica Amministrazione, lo schema di accordo dovrà costituire parte integrante della documentazione inerente il procedimento di gara.

In questi ambiti non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

In questi ambiti non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Relativamente all'**area di via Ribolla** gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Destinazione d'uso: è ammessa esclusivamente la destinazione terziario/direzionale/commerciale, intendendosi comunque ammessa quale destinazione complementare/compatibile la sola destinazione d'uso residenziale di servizio. Relativamente alla destinazione d'uso commerciale sono ammesse strutture commerciali di vendita al dettaglio qualora si qualificano come negozi di vicinato.

- volumetria massima ammissibile: esistente

- altezza massima: esistente

- Tipologia di intervento: restauro conservativo dell'involucro esterno con possibilità di ristrutturazione interna anche con intervento sulle parti strutturali. Il progetto edilizio è in ogni caso sottoposto all'esame della Commissione del Paesaggio. In particolare il fronte prospiciente la linea tramviaria è da ritenersi vincolato allo stato di fatto ivi inclusa anche l'insegna "Alzano Lombardo"

- opere pubbliche da realizzarsi da parte del soggetto privato:

- sistemazione e razionalizzazione dell'area pubblica antistante l'edificio al fine di assicurare la messa in sicurezza dell'accesso all'edificio

## **ART. 28 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO – B3/1**

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili ad eccezione delle attività commerciali e di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.

E' fatto obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse solamente qualora gli stessi non siano riconosciuti di interesse architettonico e dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi massimi:

- rapporto di utilizzazione: esistente
- altezza massima: 7,00 m
- rapporto di copertura: esistente.

In questi ambiti è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda. Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare Tali superfici non sono monetizzabili.

Fatto salvo il rispetto dei limiti di superficie drenante, è in ogni caso ammessa la possibilità di realizzare manufatti accessori, quali porticati, pergolati berceau, ecc. con funzione di arredo e fruizione dei giardini e degli spazi esterni pertinenziali purché gli stessi non si configurino come incrementi di s.r.c., non contrastino con l'impianto del verde e le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale ed abbiano una superficie non superiore al 15% della superficie coperta, fino ad un massimo di 35 mq; il

provvedimento autorizzativo dovrà in ogni caso essere corredato dal parere obbligatorio della commissione del paesaggio.

In questi ambiti non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Non sono ammessi interventi di accorpamento delle volumetrie esistenti se non a seguito dell'approvazione di un Piano di Recupero, esteso a tutto il comparto, finalizzato alla valorizzazione del verde ed allo studio dell'inserimento ambientale della nuova edificazione.



**ART. 29 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO CON POSSIBILITÀ DI INCREMENTO VOLUMETRICO – B3/2**

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili ad eccezione delle attività commerciali e di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.

E' fatto obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse nel rispetto dei seguenti parametri edilizi massimi:

- rapporto di utilizzazione: esistente
- altezza massima: 7,00 m
- rapporto di copertura: esistente.

Fatto salvo il rispetto della superficie drenante di cui all'art. 3, in questi ambiti è inoltre ammessa la realizzazione di ampliamenti "una tantum" nel limite massimo del 20% della s.r.c. esistente e del 15% del rapporto di copertura esistente; in ogni caso tale ampliamento non dovrà essere superiore a 80mq.

In questi ambiti è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti, a tale proposito viene definita un'altezza massima pari a 7,50m. Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili

Non sono ammessi interventi di accorpamento delle volumetrie esistenti se non a seguito dell'approvazione di un Piano di Recupero, esteso a tutto il comparto, finalizzato alla valorizzazione del verde ed allo studio dell'inserimento ambientale della nuova edificazione.

#### Ambiti soggetti a normativa speciale SP1

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale di salvaguardia del verde privato con possibilità di incremento volumetrico individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole quali ambiti soggetti a normativa speciale, sarà possibile la costruzione di manufatti accessori destinati ad autorimessa e/o deposito attrezzi e/o locali di servizio alla destinazione principale, in conformità a quanto di seguito previsto:

**Ubicazione:** i manufatti potranno essere localizzati esclusivamente lungo il confine est (in adiacenza all'ambito di protezione ambientale) e presentare uno sviluppo longitudinale parallelo al confine stesso

**Caratteristiche geometriche:** i manufatti potranno avere una profondità pari a 5,00m., il fronte posto lungo il confine est dovrà avere altezza pari a 1.80 m; la superficie massima (computata al lordo dei muri perimetrali) non superiore al 10% della s.r.c. dell'edificio principale. Lo sviluppo massimo di tali edifici dovrà comunque risultare compatibile con le dimensioni del lotto.

**Caratteristiche costruttive:** i manufatti dovranno avere il tetto a due falde con pendenza pari al 35% ed il relativo manto di copertura dovrà essere realizzato in laterizio; lo sporto di gronda lungo il fronte est dovrà essere pari a 40cm comprensivo di canale di gronda; le facciate, finite al civile o rivestite in legno, potranno presentare aperture esclusivamente lungo il fronte antistante la proprietà.

Il provvedimento autorizzativo che abiliti la costruzione di questi edifici sarà, in ogni caso, subordinato alla demolizione degli eventuali fabbricati accessori già presenti sul lotto, ovvero l'inizio dei lavori del nuovo manufatto è subordinato alla demolizione dei fabbricati accessori di proprietà presenti sul lotto, ancorché abilitati o condonati.

L'esatta localizzazione dei manufatti sul lotto sarà fissata dalla Commissione del Paesaggio, la quale, tramite specifiche direttive, definirà altresì le ulteriori caratteristiche costruttive necessarie a rendere la tipologia di tali fabbricati accessori uniforme e coerente con il contesto paesistico ambientale.

#### Ambiti soggetti a normativa speciale SP2

Per tali ambiti, è inoltre ammesso il raggiungimento, tramite interventi sul patrimonio edilizio esistente ovvero di nuova costruzione, dei seguenti indici:

- rapporto di utilizzazione: 0,30 mq/mq
- altezza massima: 7,50 m
- rapporto di copertura: 20%

#### Ambiti soggetti a normativa speciale SP3

Nell'area di pertinenza dell'attività ricettiva insediata nel comparto è ammessa la realizzazione di manufatti accessori (porticati, gazebo, berceau) di superficie massima pari a 100mq purchè non si configurino come s.r.c., non siano chiusi lateralmente e garantiscano il rispetto dei limiti di superficie drenante.

La realizzazione è in ogni caso subordinata al rilascio di titolo abilitativo; la relativa istanza dovrà essere corredata da una puntuale relazione tecnica che motivi la necessità di tali manufatti in relazione alle esigenze di gestione e/o sviluppo dell'attività insediata; la stessa dovrà definire le caratteristiche costruttive, i parametri dimensionali, le finalità e indicare le opere di mitigazione ambientale necessarie a contenere le eventuali criticità derivanti dall'interferenza con il contesto residenziale, con particolare riguardo al clima previsionale acustico. Sarà, in ogni caso, prescritto l'obbligo di demolizione in caso di cessazione dell'attività. In assenza di demolizione nessuna altra attività è autorizzabile sui lotti interessati.

**ART. 30 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE GIA' ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - B4/1**

Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di convenzioni, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dai piani e dalle relative convenzioni in essere alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio 2.0.

In ogni caso non si configurano quali varianti al PGT, le varianti ai Piani Attuativi già approvati che non incrementino la potenzialità edificatoria e le altezze, che non snaturino l'assetto urbanistico generale definito dal Piano Attuativo stesso e che risultino coerenti con la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale previste dalle norme di PGT.

Alla scadenza del periodo di validità della convenzione ovvero a conclusione del Piano Attuativo a seguito di collaudo, è confermata la s.r.c. complessiva esistente e trova applicazione la normativa inerente l'ambito B1/1.

**ART. 31 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE GIA' ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - B4/2**

Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di convenzioni, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dai piani e dalle relative convenzioni in essere alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio 2.0.

In ogni caso non si configurano quali varianti al PGT, le varianti ai Piani Attuativi già approvati che non incrementino la potenzialità edificatoria e le altezze, che non snaturino l'assetto urbanistico generale definito dal Piano Attuativo stesso e che risultino coerenti con la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale previste dalle norme di PGT.

Alla scadenza del periodo di validità della convenzione ovvero a conclusione del Piano Attuativo a seguito di collaudo, sono confermate la consistenza edilizia e le destinazioni d'uso esistenti.

Eventuali cambi di destinazione d'uso saranno ammessi entro i limiti previsti dalla convenzione e saranno subordinati al reperimento delle relative aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura definita dal Piano dei Servizi.

## **ART. 32 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – B5/1**

In queste zone l'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno strumento attuativo, redatto e approvato secondo i vigenti disposti normativi, esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi nonché per la definizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

In relazione alle distanze da applicare tra gli allevamenti esistenti e gli edifici di nuova costruzione viene fatto puntuale rimando alle linee guida regionali di cui al D.D.G. 20109/2005 considerando opportunamente il principio di reciprocità (comma inserito a seguito del recepimento delle indicazioni impartite da ARPA)

In sede di pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 28 mq per ogni abitante insediabile.

Il numero degli abitanti insediabili è il maggiore tra valori ottenuti applicando le due metodologie di calcolo di seguito definite:

- Valore numerico ottenuto moltiplicando per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto) il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso.
- Valore numerico ottenuto, dividendo per 150 (mc/abitante) il volume di Piano Attuativo

Il numero massimo delle unità immobiliari, che dovrà essere obbligatoriamente determinato in sede di pianificazione attuativa, sarà da considerarsi vincolante per la successiva edificazione e pertanto l'aumento del numero delle unità immobiliari sarà assentibile solamente attraverso una variante al Piano Attuativo approvato.

Qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le stesse potranno essere monetizzate ad esclusione di una superficie minima da destinare alla sosta veicolare, quantificata in 3 mq/ab. Pertanto all'atto della stipulazione dell'atto convenzionale i soggetti obbligati dovranno corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Per interventi commerciali, terziario direzionali e ricettivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 100% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare alla sosta veicolare, eventualmente incrementata in ottemperanza ai disposti relativi alla disciplina sul commercio. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

Per interventi produttivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 10% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 50% da destinare alla sosta veicolare. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

Alle aree per attrezzature pubbliche o viabilità individuate all'interno di un Piano Attuativo non è attribuita potenzialità edificatoria di cui all'art.3, ma le stesse, qualora cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, potranno concorrere alla quantificazione della dotazione di servizi prevista dai commi precedenti. In questo caso, l'esatta ed effettiva localizzazione delle aree per

servizi e viabilità potrà essere oggetto di definizione di maggior dettaglio in sede di pianificazione attuativa.

Potranno concorrere alla quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale solamente quelle aree che consentano l'ampliamento, l'integrazione o la realizzazione di attrezzature che soddisfino esigenze di carattere comunale o sovracomunale; per contro non saranno conteggiate quelle aree che si pongano esclusivamente al servizio del comparto edilizio interessato dal Piano Attuativo (viabilità interna, corselli, aree verdi o parcheggi non destinati alla collettività, ecc. )

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni normative del Piano dei Servizi prevede un parametro "compensativo" (indica di compensazione) che consentirà ai nuovi interventi di rapportarsi alle presenze già consolidate assicurando l'inserimento di elementi di riqualificazione, riorganizzazione dei servizi, valorizzazione ambientale a servizio della collettività.

Al fine di non porre a carico della fiscalità generale le necessità di implementazione delle strutture per servizi derivanti dalla nuova edificazione, per ogni Piano Attuativo è stabilito un incremento di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico integrativa rispetto a quelle di cui ai precedenti commi. Tali aree sono quantificate, per ciascun Piano Attuativo, in forma parametrica secondo una graduazione che tiene conto dei diversi caratteri dei nuovi interventi, valutati in ragione della diversa incidenza sui caratteri del consumo del suolo. Queste aree possono essere equiparate ad un contributo economico, finalizzato a sopperire ai costi degli investimenti pubblici necessari alla realizzazione degli interventi di potenziamento dei servizi, con riferimento al valore di monetizzazione vigente al momento dell'intervento.

Al fine di contenere l'espansione dei perimetri della città costruita in zona collinare, le volumetrie residenziali assegnate ai piani attuativi contrassegnati con i numeri 3, 4 e 5 potranno essere in parte trasposte, mediante stipula di apposito atto notarile regolarmente registrato e trascritto, negli altri piani



attuativi di cui al presente articolo ed al successivo, fino alla concorrenza dell'incremento volumetrico indicato dagli articoli stessi.

Al fine di garantire l'attuazione del corredo vegetale e garantire adeguata mitigazione anche nelle fasi di attuazione del piano attuativo, il piano stesso andrà corredato da tavola specifica con l'indicazione del rispetto della morfologia esistente del terreno e delle quinte arboree di progetto finalizzate alla migliore mitigazione dell'ambito.

Il Piano delle Regole individua alcuni comparti territoriali per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie residenziali ovvero di riconvertire a nuove funzioni alcuni ambiti già edificati, modificandone la destinazione d'uso attuale.

Per ogni comparto vengono definiti i seguenti parametri:

- destinazione d'uso prevalente
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile
- altezza massima
- indice di compensazione
- incremento volumetrico (derivante da acquisizione dei diritti edificatori attribuiti ai Piani Attuativi n. 3, 4, 5 ovvero da cessione aree per attrezzature pubbliche)
- 

Al fine di incentivare l'attuazione delle previsioni di PGT entro i termini previsionali delineati dal vigente Documento di Piano per i Piani Attuativi, di cui al presente articolo, adottati entro 18 mesi dalla data di approvazione della variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi (variante 2020) l'indice di compensazione è ridotto del 50%

#### PIANO ATTUATIVO N. 1 – VIA BUSA – VIA CAPRINI

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 900 mc
- altezza massima 7,00m
- indice di compensazione 0,40 mq/mc
- incremento volumetrico 20%

#### PIANO ATTUATIVO N. 2 – VIA GRUMASONE

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2.700mc
- altezza massima 7,00m
- indice di compensazione 0,4 mq/mc
- incremento volumetrico 20%

La progettazione attuativa del Piano dovrà inoltre garantire l'accessibilità ai lotti limitrofi che dovessero risultare interclusi alla data di adozione del piano stesso.

#### PIANO ATTUATIVO N. 3 – VIA S. MARIA ASSUNTA

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 1.380mc
- altezza massima 7,00m
- indice di compensazione 1,2 mq/mc

#### PIANO ATTUATIVO N. 4 – VIA S. MARIA ASSUNTA

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 3.300mc
- altezza massima 7,00m
- indice di compensazione 1,2 mq/mc

#### PIANO ATTUATIVO N. 5 – VIA RIPA

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2.250mc
- altezza massima 7,00m
- indice di compensazione 1,2 mq/mc

#### PIANO ATTUATIVO N. 6 – VIA G. D'ALZANO

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 1.100mc
- altezza massima 9,00m

- indice di compensazione 0,4 mq/mc
- incremento volumetrico 20%
- prescrizioni puntuali: in sede di predisposizione della proposta di Piano Attuativo dovranno essere valutati tutti gli aspetti di interferenza tra la nuova tramvia e le funzioni previste e, conseguentemente, adottati tutti gli interventi / provvedimenti necessari a garantire la salvaguardia della salute delle persone.

#### PIANO ATTUATIVO N. 7 – MONTE DI NESE

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2.700mc
- altezza massima 7,00m
- indice di compensazione 0,4 mq/mc
- incremento volumetrico 20%

#### PIANO ATTUATIVO N. 11 – VIA DEI CORNI

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2.500mc
- altezza massima 7,00m
- indice di compensazione 1,20 mq/mc
- incremento volumetrico 20%
- prescrizioni puntuali:
- l'indice di compensazione sarà applicato alla volumetria eccedente quella assentita alla data di approvazione del PGT 2.0 (448 mc)

## **ART. 33 - AMBITI DI RICONVERSIONE ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – B5/2**

Il Piano delle Regole individua alcuni comparti territoriali per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie residenziali ovvero di riconvertire a nuove funzioni alcuni ambiti già edificati, modificandone la destinazione d'uso attuale.

In caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, si prescrive l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità, o meno, di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi (comma inserito in recepimento del parere di compatibilità con il PTCP di cui alla D.G.P. 255/2014)

Relativamente alla determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, delle modalità di calcolo e delle eventuali monetizzazioni, valgono i disposti di cui all'articolo precedente.

Per ogni comparto vengono definiti i seguenti parametri:

- destinazione d'uso prevalente
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile
- altezza massima
- indice di compensazione
- incremento volumetrico derivante da cessione aree per attrezzature pubbliche

Al fine di incentivare l'attuazione delle previsioni di PGT entro i termini previsionali delineati dal vigente Documento di Piano per i Piani Attuativi, di cui al presente articolo, adottati entro 18 mesi dalla data di approvazione della variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi (variante 2020) l'indice di compensazione è ridotto del 50%

#### PIANO ATTUATIVO N. 8 – VIA EMILIA

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 4.500mc
- altezza massima 10,00m
- indice di compensazione 1,2 mq/mc
- incremento volumetrico 10%

#### PIANO ATTUATIVO N. 9 – VIA PROVINCIALE

- destinazioni d'uso ammesse: residenziale con s.r.c. massima paria 350mq/ direzionale / commerciale
- volume ammissibile: esistente con possibilità di incremento pari a 350 mq s.l.p./s.r.c.
- altezza massima 10,00 (salvo maggiori altezze derivanti esclusivamente dal recupero degli edifici esistenti)
- indice di compensazione 1,2 mq/mc di residenza e 0,4 mq/mq di s.l.p. di cui si prevede la riconversione ad altro uso.

La normativa di dettaglio è contenuta negli elaborati di Piano Attuativo in variante al PGT approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 05/08/2020 ai quali dovrà essere fatto espresso riferimento.

#### PIANO ATTUATIVO N. 10 – VIA OLERA

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2500mc
- altezza massima 10,00m
- indice di compensazione 0,4 mq/mc. La compensazione dovrà obbligatoriamente potenziare i servizi in diretta relazione con l'ambito territoriale di Nese /Busa.
- incremento volumetrico 20%

Per gli ambiti di riconversione è sempre possibile il mantenimento delle eventuali destinazioni d'uso e/o attività in essere all'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di riconversione è possibile, al fine del mantenimento dell'attività eventualmente in essere, realizzare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La modifica organizzativa e/o strutturale delle attività produttive in essere sarà ritenuta ammissibile solamente a seguito della valutazione di compatibilità di cui alle presenti norme.

L'insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle esistenti sarà ritenuto ammissibile solamente a seguito della valutazione di compatibilità di cui alle presenti norme. Non sarà in ogni caso ammesso il cambio di destinazione d'uso delle funzioni insediate alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio

**ART. 34 - COMPARTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE AREA "EX PIGNA-RILECART" ASSOGGETTATO A CONTRATTO DI RECUPERO PRODUTTIVO B5/3**

La presente norma interessa il comparto che comprende gli ambiti territoriali "Ex Rilecart" e "Pigna Storica" individuati nell' "Ambito Tematico Strategico n. 11" del Documento di Piano (a cui si dà puntuale rimando per quanto attiene gli obiettivi, le finalità e le metodologie di intervento), ed individuato con apposita campitura nella tavola "Carta della disciplina delle aree e delle prescrizioni sovraordinate" del Piano delle Regole.

Allo scopo di definire in dettaglio le disposizioni normative necessarie alla riqualificazione urbanistica ed alla riorganizzazione funzionale delle aree individuate nel presente articolo, sono individuati 5 sub ambiti la cui perimetrazione è indicata nella Tavola "Carta della disciplina delle aree e delle prescrizioni sovraordinate" del Piano delle Regole.

Le previsioni urbanistico - edilizio del comparto oggetto del presente articolo, in conformità al Contratto di Recupero produttivo, sono attuate, alternativamente, con le seguenti procedure:

- piani attuativi, comunque denominati, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale;
- permesso di costruire convenzionato: il rilascio del titolo è preceduto da pubblicazione per n. 15 giorni consecutivi dell'esito dell'istruttoria, dello schema di convenzione e degli elaborati di progetto, nonché da approvazione, da parte dell'organo comunale competente in materia di convenzioni urbanistiche, che tiene conto di eventuali osservazioni presentate nei 15 giorni successivi alla pubblicazione.

Tali strumenti attuativi possono interessare uno o più subambiti, ferma restando la verifica della coerenza della proposta progettuale con il disegno urbanistico, edilizio ed infrastrutturale delineato dalle prescrizioni di Piano di Governo del Territorio e dalle disposizioni del Contratto di Recupero Produttivo, con particolare riferimento alle condizioni di sostenibilità dell'intervento inerenti la dotazione di aree per servizi, in rapporto alle funzioni insediate.

La potenzialità edificatoria massima realizzabile in ogni sub ambito, le destinazioni d'uso principali, complementari e compatibili ammesse, le tipologie di intervento, i servizi localizzati sono specificati nelle "Schede tecniche dei parametri urbanistici ed edilizi dei sub ambiti" di seguito riportate. Le destinazioni d'uso non indicate (siano esse principali, complementari o compatibili) sono da intendersi in ogni caso escluse.

Ferme restando la destinazione principale e la slp complessiva di ciascun subambito, in sede attuativa è ammessa, esclusivamente nel contesto delle destinazioni compatibili e complementari, l'allocazione di slp assegnate a subambiti diversi. Ciò, nell'osservanza degli Indirizzi generali di cui agli Indirizzi strategici per l'organizzazione funzionale della scheda di Documento di Piano, nonchè ferme restando le seguenti prescrizioni:

- quanto alla destinazione d'uso commerciale: la localizzazione di almeno 8.000 mq di s.l.p sarà da individuarsi obbligatoriamente nel sub Ambito B1 (come definito dalle NTA del Piano delle Regole);
- quanto alla destinazione d'uso produttiva: la localizzazione di almeno 20.000 mq di s.l.p. (comprensiva delle eventuali superfici complementari e/o compatibili), sarà da individuarsi obbligatoriamente nel sub Ambito B1 (come definito dalle NTA del Piano delle Regole).

In deroga a quanto sopra, l'allocazione, nei subambiti A e C2a, di quote aggiuntive di slp a funzioni produttive per la localizzazione esclusivamente di attività artigianali di servizio, è ammessa senza limiti di congruenza con la destinazione principale, previa verifica di compatibilità di cui al comma successivo.

Fatta salva la quota di slp per funzioni complementari e compatibili alla destinazione produttiva, già prevista per il subambito B1, l'ammissibilità di articolazione alternativa proposta dal soggetto attuatore tramite l'insediamento di funzioni complementari e/o compatibili (ovvero principali per la sola destinazione produttiva al di fuori del sub ambito B1) è subordinata a positivo riscontro della verifica dei profili di compatibilità urbanistico - territoriale e sostenibilità ambientale di seguito indicati, da espletarsi tramite puntuale approfondimento tecnico, allegato all'istanza di strumento attuativo:



- caratteristiche dell'attività produttiva, commerciale, direzionale o terziaria, in ordine alle emissioni, delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ambientale del sito;
- caratteri previsti dal traffico indotto in entrata e in uscita, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità;
- descrizione schematica degli accorgimenti previsti per la soluzione delle eventuali criticità evidenziate nella sezione di analisi.

L'Amministrazione Comunale, ove occorra, convoca conferenza dei servizi per l'acquisizione di pareri di Enti e soggetti terzi.

## **SCHEDA TECNICA N. 01 – AMBITO EX RILECART - SUB AMBITI A1 - A2**

### **POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA:**

- 10.000 mq di s.l.p. / s.r.c.

### **DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI DELLE AREE PRIVATE:**

- residenziale: 7.000 mq di s.r.c. (come definita dall'art.2 delle presenti NTA)
- terziario - direzionale: 3.000 mq di s.l.p. (come definita dall'art.5 delle presenti NTA).

### **DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI O COMPATIBILI:**

- commerciale nel limite massimo di 1.500 mq di superficie di vendita dei quali al massimo 1.000 mq potranno essere di categoria merceologica alimentare
- produttiva nei limiti della potenzialità edificatoria massima prevista per il sub ambito; sono, in ogni caso, insediabili all'interno del comparto esclusivamente attività artigianali di servizio;

### **TIPOLOGIA DI INTERVENTO:**

- demolizione totale e/o parziale dei volumi presenti in loco e realizzazione, in via di sostituzione edilizia, di capacità insediative come sopra definite

### **SUPERFICI A DESTINAZIONE PUBBLICA LOCALIZZATE:**

- area istruzione 4.000 mq
- percorso ciclopedonale;
- parcheggio 9.000 mq (anche in interrato e pluripiano): potranno trovare eventualmente allocazione anche aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale in assorbimento dei carichi indotti dai restanti subambiti.

## **SCHEDA TECNICA N. 02 – AMBITO PIGNA STORICA - SUB AMBITO B1**

### **POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA:**

- 30.000 mq di s.l.p. / s.r.c.

### **DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI DELLE AREE PRIVATE:**

- **produttivo** –20.000 mq di s.l.p.; potranno, in ogni caso, insediarsi attività aziendali compatibili con il contesto urbano limitrofo e con il cosiddetto “progetto FaSE” illustrato negli allegati al Protocollo di Intesa sottoscritto in data 08 novembre 2010; si prevede, pertanto, per il sub ambito in oggetto il reinsediamento esclusivamente di attività produttive "leggere", compatibili con il tessuto consolidato circostante e operanti nei settori delle tecnologie avanzate e delle energie rinnovabili;
- **commerciale** –10.000 mq di s.l.p. con ammissibilità delle tipologie di cui all'art.4 comma 1, lettere d)-e)-f)-g), del D.Lgs.114/98, da inquadrarsi comunque (indipendentemente dalla sussistenza di gestione unitaria), nella tipologia della "struttura di vendita organizzata in forma unitaria" di cui al par. 4.2.1 delle "Modalità applicative" del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006 - 2008 (D.G.R. n. VIII/5054 del 4.7.2007). E' esclusa, in ogni caso, la realizzazione di esercizi di grande struttura di vendita a merceologia alimentare; le superfici di vendita a destinazione merceologica alimentare sono ammesse fino al limite massimo di 2.500 mq complessivi per l'intero comparto di riqualificazione urbanistica;

### **DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI O COMPATIBILI A QUELLA PRODUTTIVA:**

- **direzionali e commerciali/espositive** fino al limite massimo di 6.000 mq di s.l.p.. Sono in ogni caso escluse tutte le destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili estranee ai prodotti, alle finalità ed agli obiettivi del progetto FaSE (come descritto negli elaborati richiamati nel Protocollo di intesa sottoscritto in data 08 novembre 2010). Tali superfici, sono da ritenersi aggiuntive rispetto a quelle individuate dagli Indirizzi strategici per

l'organizzazione funzionale del Documento di Piano. Qualora le superfici commerciali compatibili siano realizzate con modalità integrate rispetto alle superfici commerciali principali, sono ammesse le tipologie di esercizi previste per queste ultime; in caso contrario, a valere su dette superfici commerciali compatibili sono ammesse le tipologie di esercizio sino alla categoria MSLP di cui al successivo art. 40, per la merceologia non alimentare; le superfici di vendita a merceologia alimentare concorreranno, in ogni caso, alla verifica del rispetto del limite di cui al punto precedente (max. 2.500 mq di s.v. complessiva per l'intero comparto di riqualificazione urbanistica);

- **residenziale** nel rispetto delle quantità massime individuate per l'intero comparto e nei limiti della potenzialità edificatoria massima prevista per il sub ambito.

#### **DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI O COMPATIBILI A QUELLA COMMERCIALE:**

- **produttiva** nei limiti della potenzialità edificatoria massima prevista per il sub ambito; sono, in ogni caso, insediabili all'interno del comparto esclusivamente attività artigianali di servizio;
- **residenziale** nel rispetto delle quantità massime individuate per l'intero comparto e nei limiti della potenzialità edificatoria massima prevista per il sub ambito;
- **terziario / direzionale** nel rispetto delle quantità massime individuate per l'intero comparto e nei limiti della potenzialità edificatoria massima prevista per il sub ambito;

#### **TIPOLOGIA DI INTERVENTO:**

- riqualificazione dell'edificato esistente tramite recupero delle porzioni ritenute di interesse storico - testimoniale, demolizione delle porzioni prive di tale valenza, e realizzazione, in via di sostituzione edilizia, di nuovi involucri di chiusura e di perimetrazione degli spazi e delle cortine, derivanti da recupero dei volumi oggetto di demolizione. La definizione dell'assetto planivolumetrico complessivo dell'intervento dovrà rapportarsi

adeguatamente ai caratteri del contesto urbano, con particolare riguardo agli elementi storico - architettonici, morfologici e idrografici significativi, anche considerando i caratteri ancora evidenti che riconducono alle testimonianze della evoluzione socio - economica che ha dato origine all'assetto urbanistico del quadrante di riferimento;

**SUPERFICI A DESTINAZIONE PUBBLICA LOCALIZZATE:**

- percorso ciclopedonale;
- strada di penetrazione a servizio dei sub - ambiti B1, B2 e C2a con prioritaria valutazione di struttura in sottopassaggio al sedime della tramvia TEB.

## **SCHEDA TECNICA N. 03 – AMBITO PIGNA STORICA – SUB AMBITO B2 –**

### **POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA:**

- 3.200 mq di s.l.p. / s.r.c.

### **DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI DELLE AREE PRIVATE:**

- **residenziale** – 3.200 mq di s.r.c. (come definita dall'art.2 delle presenti NTA)

### **DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI O COMPATIBILI:**

- **terziario / direzionale** fino al limite massimo di 500 mq di s.l.p. e nei limiti della potenzialità edificatoria massima prevista per il sub ambito.

### **TIPOLOGIA DI INTERVENTO:**

- **demolizione** integrale dei volumi presenti in loco e realizzazione, in via di sostituzione edilizia di capacità insediative come sopra definite.

### **SUPERFICI DESTINAZIONI PUBBLICHE LOCALIZZATE:**

- potrà essere valutata la presenza di percorsi ciclopedonali e della strada di penetrazione quale completamento del disegno infrastrutturale complessivo.

## **SCHEDA TECNICA N. 04 – AMBITO PIGNA STORICA – SUB AMBITO C2a**

### **POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA:**

- 2.000 mq di s.l.p. / s.r.c.

### **DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI DELLE AREE PRIVATE:**

- **commerciale** – mq 2.000 di s.l.p.; è escluso, in ogni caso, l'insediamento di esercizi a tipologia merceologica alimentare.

### **DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI O COMPATIBILI:**

- **produttiva** nei limiti della potenzialità edificatoria massima prevista per il sub ambito; sono, in ogni caso, insediabili all'interno del comparto esclusivamente attività artigianali di servizio;
- **terziario/direzionale**

### **TIPOLOGIA DI INTERVENTO:**

- demolizione integrale dei volumi presenti in loco e realizzazione, in via di sostituzione edilizia, di nuova edificazione di capacità insediative come sopra definite

### **SUPERFICI DESTINAZIONI PUBBLICHE LOCALIZZATE:**

- strada di penetrazione a servizio dei sub - ambiti B1, B2 e C2a con prioritaria valutazione di struttura in sottopassaggio al sedime della tramvia TEB.

E' demandata al Contratto di Recupero Produttivo ovvero ai successivi strumenti attuativi, l'esatta definizione dei parametri di specifica valenza edilizio - architettonica, quali altezze, superfici coperte, distanze, linee di massimo inviluppo e di tutti gli elementi di definizione della consistenza planivolumetrica non precisati nelle schede tecniche.

Il dimensionamento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà avvenire secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi e, in particolare:

destinazione d'uso residenziale 28 mq/ab valutati secondo le indicazioni di cui all'art. 7 delle presenti Norme tecniche.

destinazione d'uso commerciale 100% della slp in caso di negozi di vicinato ovvero di medie strutture di vendita.

200% della slp in caso di grandi strutture di vendita

destinazione d'uso terziario - direz. 100% della slp prevista per tali destinazioni;

destinazione d'uso produttivo 10% della s.l.p prevista per tale destinazione.

La monetizzazione, qualora ammessa, sarà, in ogni caso, applicabile solo a seguito dipuntuale verifica che accerti l'effettiva idoneità delle aree al soddisfacimento delle necessità dell'utenza attesa.

Potranno concorrere alla quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale solamente quelle aree che soddisfino esigenze di carattere comunale o sovracomunale; per contro non saranno conteggiate quelle aree che si pongano esclusivamente al servizio del comparto edilizio interessato dall'intervento (viabilità interna, corselli, aree verdi o parcheggi non destinati alla collettività, ecc.).

L'intervento di riqualificazione dovrà, inoltre, prevedere, in via aggiuntiva alle aree pubbliche o di uso pubblico destinate alla sosta veicolare determinate in relazione ai parametri sopra definiti, adeguati spazi di parcheggio per addetti, utenti ed abitanti. In particolare dovrà essere garantita, a servizio delle destinazioni residenziali, la realizzazione di almeno due posti auto privati per ogni alloggio in progetto; in relazione alle destinazioni direzionale, commerciale produttiva dovrà essere assicurata una dotazione di parcheggi ad uso privato compatibile con le funzioni insediate.



A completa attuazione degli accordi convenzionali stabiliti dal Contratto di Recupero Produttivo, ovvero a seguito di raggiungimento della durata temporale prevista dal Contratto stesso nonché di eventuale decadenza per inadempimento, le aree saranno ricondotte al contenimento allo stato di fatto delle consistenze edilizie e delle destinazioni d'uso in essere. Sarà pertanto possibile intervenire sugli edifici esistenti con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria escludendo, in ogni caso, la possibilità di cambio di destinazione d'uso.

La normativa di cui al presente articolo prevale sulle disposizioni contenute nelle presenti NTA qualora contrastanti, incoerenti o incompatibili con essa.

## **ART. 35 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Questi ambiti territoriali sono finalizzati all'insediamento di strutture a destinazione produttiva, intendendosi comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché di spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche residenziali, ad essi complementari.

Le destinazioni residenziali potranno avere una S.r.c. massima non superiore al 20% della S.I.p. complessiva di ciascun insediamento e comunque non superiore a complessivi 300 mq., anche se costituiti da più unità abitative e dovranno essere realizzate contestualmente o successivamente ai corrispondenti volumi produttivi dei quali dovranno costituire pertinenza.

Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio, nonché edifici con destinazione di carattere terziario - direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Sono ammesse anche superfici commerciali di vendita al dettaglio, secondo quanto prescritto nella specifica normativa commerciale.

Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti dai vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.

Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

## **ART. 36 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Tale valutazione, effettuata dal proprietario dell'insediamento, deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

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

La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti allo scopo costituito, che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:

- Il Responsabile del Procedimento;
- un esperto in materia urbanistica;
- un esperto del settore industriale considerato;
- un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico della competente Azienda Sanitaria.

In caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, si dovrà prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione per definire la necessità, o meno, di interventi di bonifica.

La realizzazione dei nuovi interventi edilizi è in ogni caso subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica.

## **ART. 37 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO – D1**

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modifichino l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione significativi in rapporto alla consistenza del comparto, è fatto obbligo di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato riferito all'intera area interessata dal complesso produttivo, corredato dalla verifica di compatibilità di cui ai precedenti articoli. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: 12,00m (salvo maggiori altezze di edifici esistenti non oggetto di interventi di ricostruzione); a questo fine non vengono considerate le altezze di elementi tecnologici quali silos o impianti esterni per smaltimento di fumi, ecc.;
- Indice di sfruttamento: esistente;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti che confermino la destinazione produttiva.

Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione è consentita la realizzazione di ampliamenti funzionali all'attività pari al 20% della superficie utilizzata, purchè non superiore all'indice di sfruttamento di 0,85 mq/mq.

Il rilascio del titolo abilitativo potrà avvenire solamente a seguito della presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, preceduto dall'approvazione degli elaborati progettuali e della relativa convenzione da parte del Consiglio Comunale. In particolare la convenzione, sulla scorta del piano industriale che motivi la necessità di ampliamento, dovrà definire le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali, le finalità e prescrivere la

necessità di realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale con particolare riferimento agli aspetti di criticità derivanti dall'eventuale interferenza con ambiti limitrofi a destinazione residenziale.

Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione, è consentita, inoltre, la realizzazione di costruzioni edilizie funzionali ad adeguamenti ambientali e la realizzazione di impianti tecnologici funzionali all'attività o a sistemi di adeguamento ambientali oltre i limiti di utilizzazione e di altezza. Anche in questo caso i titoli abilitativi saranno subordinati alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, preceduto dall'approvazione degli elaborati progettuali e della relativa convenzione da parte del Consiglio Comunale. In particolare la convenzione, sulla scorta del piano industriale che motivi la necessità di ampliamento, dovrà definire le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali, le finalità e prescrivere la necessità di realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale con particolare riferimento agli aspetti di criticità derivanti dall'eventuale interferenza con ambiti limitrofi a destinazione residenziale.

In tali casi l'opera è autorizzata in precario con obbligo di demolizione a conclusione dell'attività. In assenza di demolizione nessuna altra attività è autorizzabile sul sito.

L'insediamento di attività produttive con tipologia differente rispetto a quelle esistenti dovrà essere, in ogni caso, preceduta dalla valutazione di compatibilità di cui all'articolo precedente.

Qualora all'interno di tali ambiti siano ricompresi aree assoggettate pianificazione attuativa già convenzionata, è ammessa la realizzazione dell'edificabilità residua entro la data di validità della relativa convenzione.

## **ART. 38 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO – D2**

In queste zone sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente articolo.

I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

- Altezza: ml. 9,00 (salvo maggiori altezze di edifici esistenti non oggetto di interventi di ricostruzione)
- Indice di sfruttamento: 0,50
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, ovvero di modifica dell'attività in essere, si dovrà procedere, preliminarmente al rilascio di provvedimenti autorizzativi, alla valutazione di compatibilità di cui all'art. 32

Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione è consentita la realizzazione di ampliamenti funzionali all'attività pari al 20% della superficie utilizzata, purchè non superiore all'indice di sfruttamento di 0,75 mq/mq.

Il rilascio del titolo abilitativo potrà avvenire solamente a seguito della presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, preceduto dall'approvazione degli elaborati progettuali e della relativa convenzione da parte del Consiglio Comunale. In particolare la convenzione, sulla scorta del piano industriale che motivi la necessità di ampliamento, dovrà definire le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali, le finalità e prescrivere la necessità di realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale con particolare riferimento agli aspetti di criticità derivanti dall'eventuale interferenza con ambiti limitrofi a destinazione residenziale.

Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione, è consentita, inoltre, la realizzazione di costruzioni edilizie funzionali ad adeguamenti ambientali e la realizzazione di impianti tecnologici funzionali all'attività o a sistemi di adeguamento ambientali oltre i



limiti di utilizzazione e di altezza. Anche in questo caso i titoli abilitativi saranno subordinati alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, preceduto dall'approvazione degli elaborati progettuali e della relativa convenzione da parte del Consiglio Comunale. In particolare la convenzione, sulla scorta del piano industriale che motivi la necessità di ampliamento, dovrà definire le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali, le finalità e prescrivere la necessità di realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale con particolare riferimento agli aspetti di criticità derivanti dall'eventuale interferenza con ambiti limitrofi a destinazione residenziale.

In tali casi l'opera è autorizzata in precario con obbligo di demolizione a conclusione dell'attività. In assenza di demolizione nessuna altra attività è autorizzabile sul sito.

Analogamente, nel caso di interventi che modifichino l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione significativi in rapporto alla consistenza del comparto, è fatto obbligo di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato riferito all'intera area interessata dal complesso produttivo, corredato dalla verifica di compatibilità di cui ai precedenti articoli.

Per gli ambiti produttivi di completamento individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole quali ambiti soggetti a normativa speciale, i parametri di edificazione massimi sono così definiti:

#### **AMBITO PRODUTTIVO DI VIA MEAROLI**

- Altezza: ml. 11,40
- Indice di sfruttamento: 0,50
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

### **AMBITO PRODUTTIVO DI VIA G. D'ALZANO**

- Altezza: ml. 11,50
- Indice di sfruttamento: nel comparto potrà essere realizzata una s.u. massima di 1.600,00mq
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

(comparto ricondotto alla disciplina dell'ambito D1 in accoglimento di osservazione)

Per l'insediamento contrassegnato da simbolo grafico (●) (in accoglimento di osservazione) le destinazioni residenziali potranno avere una S.r.c. massima non superiore a 200mq e dovranno essere realizzate contestualmente o successivamente ai corrispondenti volumi produttivi dei quali dovranno costituire pertinenza.

### **AMBITO PRODUTTIVO DI VIALE PIAVE**

- Altezza: ml. 9,00 (salvo maggiori altezze di edifici esistenti non oggetto di interventi di ricostruzione); in ossequio ai requisiti ambientali richiesti dalle vigenti normative (con particolare riferimento alla Legge 447/95 e s.m.i.), nel rispetto della potenzialità edificatoria assentita, potranno essere realizzati nuovi manufatti aventi copertura inclinata con altezza massima al colmo non superiore a 16,00m e altezza massima all'imposta non superiore a 14,00m
- Indice di sfruttamento: 0,50
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%; in ogni caso gli interventi di ampliamento non dovranno ridurre la superficie drenante in essere
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68. Al fine di preservare la percezione visiva dell'edificio denominato "il Moresco", si prescrive che la distanza dal confine del fronte nord - est dei nuovi manufatti non sia inferiore a m 5,00, in allineamento con l'edificio esistente.

## **ART. 39 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA FLOROVIVAISTICA – D3**

Le zone produttive a destinazione florovivaistica sono destinate alle attività di colture intensive in serra.

Per tali zone è ammessa una superficie coperta con strutture in ferro e vetro, anche fisse, fino ad un massimo dell'80% della superficie complessiva dell'insediamento.

Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 5,00 all'imposta della copertura.

E' ammesso il sopralzo degli edifici esistenti fino ad un massimo di ml. 9,50.

Sono ammesse strutture di servizio alle attività culturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie coperta massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.

Tale superficie non potrà comunque superare, sommando i fabbricati già destinati a tali usi e i nuovi interventi, un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.

I nuovi fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 6,00.

Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale. Sono considerati di immediato rapporto con le zone residenziali i fabbricati che distano meno di 100 ml da zone o fabbricati destinati a residenza.

Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

Le strutture delle serre, qualora non superino un'altezza di ml. 2,50 all'imposta della gronda potranno essere realizzate anche a confine, fatta salva la necessità della presentazione di un accordo con il confinante e l'obbligo di rispetto di una distanza minima di ml. 5,00 dagli edifici esistenti sui lotti adiacenti.

## **NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO E LE ATTIVITA'** **EQUIPARATE**

### **ART. 40 - AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art.8 e 9 del D.Lgs. n.114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

<b>TABELLA A</b>		
<b>TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Sigl a</b>	<b>Superficie di vendita (mq)</b>
Esercizio di vicinato	<b><i>VIC</i></b>	minore o uguale a 250
Medie strutture di vendita di prossimità	<b><i>MSP</i></b>	Da 251 fino a 500
Media struttura di vendita di rilevanza locale medio-piccole	<b><i>MSLP</i></b>	Da 501 fino a 1.000
Media struttura di vendita di rilevanza locale medie	<b><i>MSLM</i></b>	Da 1.001 fino a 2.500
Grande struttura di vendita	<b><i>GS</i></b>	maggiore di 2.500
Centro commerciale	<b><i>CC</i></b>	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

## **ART. 41 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

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

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale secondo le procedure normative ed i criteri regionali vigenti.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998.

## **ART. 42 - INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri Titoli delle NTA.

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee.

L'insediamento di medie strutture di vendita dovrà comunque essere preceduto dalla verifica delle caratteristiche di "sovacomunalità" prevista dalle vigenti disposizioni regionali e descritta in modo articolato nella relazione di Piano.

Il Piano di Governo del Territorio potrà consentire l'insediamento di nuove medie strutture di vendita o l'ampliamento di strutture esistenti purché la superficie complessiva di vendita delle medie strutture presenti sul territorio, comprese quelle esistenti, assommi ad un valore massimo di mq 10.700.

Su tutto il territorio comunale non è consentito insediare grandi strutture di vendita ad eccezione di quanto stabilito per il Comparto di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione funzionale area "ex Pigna-Rilecart" assoggettato a contratto di recupero produttivo al quale si fa esplicito rinvio.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

All'interno del perimetro del centro abitato, ove le norme delle singole zone omogenee ammettono la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita con settore merceologico non alimentare secondo le seguenti limitazioni:



MSP: senza alcuna limitazione

MSLP: senza alcuna limitazione

MSLM:

- una media struttura nel comparto di Via Acerbis (ex Cementeria) già assoggettato a pianificazione attuativa (Programma Integrato di Intervento denominato “Ex Cementeria”);
- una media struttura con s.l.p. max pari a 2.000 mq all’interno del sub ambito C2a, assoggettato a Contratto di Recupero Produttivo, di cui alle presenti norme

All’interno del perimetro del centro abitato, ove le norme delle singole zone omogenee ammettono la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita con settore merceologico alimentare secondo le seguenti limitazioni:

MSP: solo nel caso si tratti di ampliamento di una struttura esistente nel limite massimo di superficie previsto per la categoria di appartenenza dell’esistente

MSLP: potrà essere assentita l’insediamento di una sola media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola per ognuno degli ambiti individuati con i numeri 1 e 3 nella tavola 2 di cui all’Allegato 2

Una media struttura all’interno dell’Ambito Ex Rilecart, assoggettato a Contratto di Recupero Produttivo, di cui alle presenti norme

MSLM: esclusivamente nel comparto di Viale Piave già assoggettato a pianificazione attuativa (Programma Integrato di Intervento denominato “Alzano sul Serio”)

Le attività commerciali esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio potranno ampliarsi entro i limiti della tipologia a cui appartengono nel rispetto delle superfici di vendita indicate nella Tabella A riportata nell’art. 40 delle presenti norme.

Nelle medie strutture di vendita di rilevanza locale con settore merceologico alimentare è consentito l’utilizzo di parte della superficie di vendita per il settore merceologico non alimentare fino ad un massimo del 30%.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione delle aree a standard di cui all'articolo successivo.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato alla stipula di apposita convenzione unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella di cui sopra, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo articolo.

E' possibile l'apertura di centri di telefonia in sede fissa subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

numero delle strutture:	una struttura ogni 10.000 abitanti
ubicazione:	zone in cui è ammessa la localizzazione di strutture per servizi pubblici o di uso pubblico
standard da reperire:	100% s.l.p. con un minimo di due posti auto con dimensioni indicative pari a 2.50mx5.00m, per ogni postazione autorizzata, da riportarsi nell'atto autorizzativo l'esercizio.

La monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard) come sopra individuate è possibile solamente per la quantità eventualmente eccedente la superficie minima.

## **ART. 43 - DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Per le attività commerciali ammissibili ai sensi dei precedenti articoli sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

### **ESERCIZI DI VICINATO:**

Ogni nuovo insediamento commerciale o ampliamento, realizzato mediante:

1. nuova costruzione;
2. cambio di destinazione d'uso attuato con opere edilizie;
3. cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, ma realizzato nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori dovrà obbligatoriamente reperire una superficie di standard a parcheggio pari al 100% della sua s.l.p. La monetizzazione, totale o parziale, dello standard è ammessa solo nei casi di cui ai precedenti punti 2 e 3.

La monetizzazione sarà applicabile solo a seguito di verifica infrastrutturale condotta dall'Amministrazione Comunale che accerti l'esistenza di idonee aree per la sosta veicolare comunque funzionali al nuovo intervento commerciale, o la possibilità di realizzazione diretta delle stesse da parte dell'operatore privato su aree a tale scopo destinate dal Piano dei Servizi

La disciplina di cui al comma precedente non si applica ad esercizi di vicinato ubicati all'interno della zona omogenea A.

### **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MSP, MSLP E MSLM)**

Ogni nuovo insediamento commerciale dovrà obbligatoriamente reperire una superficie di standard a parcheggio pari al 100% della sua s.l.p

Il reperimento dello standard a parcheggio sarà dovuto anche per la parte di ampliamento di attività esistenti.

Non è ammessa la monetizzazione degli standard dovuti se la nuova struttura commerciale o l'ampliamento sono realizzati tramite nuova edificazione. La

monetizzazione è invece ammessa nel caso di nuova struttura o ampliamento di struttura esistente realizzata attraverso modifica di destinazione d'uso di edifici esistenti, con o senza opere edilizie.

La monetizzazione sarà applicabile solo a seguito di verifica infrastrutturale condotta dall'Amministrazione Comunale che accerti l'esistenza di idonee aree per la sosta veicolare comunque funzionali al nuovo intervento commerciale, o la possibilità di realizzazione diretta delle stesse da parte dell'operatore privato su aree a tale scopo destinate dal Piano dei Servizi.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

Il dimensionamento dell'area a standard da cedere a parcheggio dovrà soddisfare i seguenti parametri:

- superficie minima pari al 100% della s.l.p.;
- minimo di posti auto arrotondati in eccesso, pari al rapporto tra la s.l.p. e la superficie virtuale di mq. 25.

## **ART. 44 - ENERGIA ELETTRICA**

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati di servizio sono da considerarsi a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico.

In tal senso i fabbricati della cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti tecnici né ai limiti volumetrici delle zone di Piano su cui sorgono e quindi non solo da computarsi nell'edificazione consentita. Quanto sopra vale anche per le cabine elettriche secondarie esistenti. E' inoltre consentita l'erezione di cabine elettriche di trasformazione nelle zone di rispetto stradale e la creazione, quando vi sia dimostrata necessità, di nuovi corridoi elettrici secondo le procedure della L.R. n° 52 del 16 agosto 1982.

### Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare ml. 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti all'Amministrazione Comunale di volta in volta, per l'approvazione; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece – nei confronti dei confini di proprietà - il limite previsto nelle varie zone urbanistiche dalle presenti Norme.

### Piani di Lottizzazione

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il Lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n°227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla Convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il

proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di Lottizzazione.

#### Elettrodotti

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate Concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Le zone di rispetto dovranno risultare conformi alle vigenti disposizioni normative con particolare riguardo al D.M. 29.05.2008

## **AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO E AMBIENTALE RELATIVI AI CONTESTI COLLINARI E MONTANI**

Il Piano delle Regole individua gli ambiti di interesse paesistico relativi ai contesti collinari e montani i quali, affermando il principio di prevalenza della salvaguardia degli elementi paesaggistico - ambientali ed ecologici rispetto all'intervento antropico finalizzato all'attività agricola, non sono da considerarsi aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 10 comma 1), lettera e), punto 1), della Legge Regionale 12/2005. Per questo motivo in tali ambiti le attività dell'agricoltura sono soggette a specifiche limitazioni, giungendo, in alcuni casi, a consentire lo svolgimento di attività agricole solamente qualora queste comportino limitati interventi di modifica dei caratteri paesistico – ambientali esistenti.

Il Piano di Governo del Territorio prevede comunque la possibilità di interventi a fini colturali il cui scopo è quello di garantire il presidio del territorio e la sua utilizzazione, con l'obiettivo di assicurare il mantenimento degli elementi della qualità paesaggistica alla quale le attività di coltivazione dei suoli possono apportare un contributo determinante e qualificante.

Sono pertanto ammesse tutte le forme di coltivazione dei suoli che consentano di mantenere il paesaggio antropico della tradizione mediante tipologie di colture del costume contadino locale e la realizzazione delle strutture edilizie necessarie alla conseguente conduzione dei fondi, a condizione però che tali strutture si inseriscano adeguatamente all'interno del paesaggio rurale.

Gli ambiti di interesse paesistico relativi ai contesti collinari e montani individuati dal Piano di Governo del Territorio quali aree esterne al tessuto urbano consolidato e agli ambiti di trasformazione, e non già individuate dal Piano dei Servizi quali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sono ripartiti in:

ambiti di elevata naturalità;

ambiti panoramici e di verde periurbano;

ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale;

ambiti di pregio storico – architettonico - paesaggistico e dell'identità dei luoghi;

ambiti di recupero

#### **ART. 45 PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

In assenza di preliminare titolo abilitativo, è vietata la modifica del profilo naturale esistente dei terreni, la realizzazione di scavi, riempimenti, depositi a qualsiasi titolo.

Sono sempre ammessi gli interventi tesi alla difesa dal suolo, dei boschi e dei reticoli idrici che potranno essere posti in essere a seguito della presentazione di specifico progetto corredato da relazione geologico - geotecnica redatta da tecnico abilitato, ed approvato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia previa valutazione della Commissione per il Paesaggio

Gli interventi per i quali è prevista la realizzazione di dotazioni ambientali nonché quelli di cui agli artt. 49.1.1 (solo in caso di ristrutturazione edilizia), 49.1.2, 49.3, 49.4, 49.5 saranno abilitati tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

La convenzione definirà le iniziative finalizzate al mantenimento, alla valorizzazione ed al miglioramento dell'ambiente extraurbano connesse all'intervento, puntualizzando, in particolare, :

- l'individuazione dei soggetti attuatori;
- le modalità operative di intervento
- l'eventuale reperimento delle dotazioni ambientali;
- eventuali opere di compensazione e adempimenti da compiere prima di dare inizio alle opere per ridurre, compensare o annullare gli eventuali effetti negativi conseguenti l'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulico-agraia e forestale;
- la tipologia delle opere di presidio e valorizzazione ambientale e la loro durata;

La Convenzione sottoscritta in forma pubblica, risulterà parte integrante del titolo edilizio abilitativo e sarà registrata e trascritta a spese del attuatore.

Il rilascio del provvedimento autorizzativo per gli interventi di cui ai successivi articoli 49.3 è inoltre subordinato all'approvazione di una Relazione di gestione e sviluppo (qualora necessaria) nonché, per gli interventi di cui agli art. 49.4, ad un Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale da presentare a cura del richiedente, ed alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale in quanto l'edificazione nelle aree



extraurbane deve essere concepita come una delle componenti di supporto alla politica di presidio ambientale e gestione del territorio.

## **ART. 46 PIANO DI GESTIONE E SVILUPPO AZIENDALE (PGSAZ)**

### **art. 46.1 Aspetti generali**

Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (PGSAz) e la Relazione di Gestione e Sviluppo sono finalizzati alla dimostrazione della congruità delle esigenze edilizie in relazione ad una effettiva attività aziendale intesa anche come attività di presidio e gestione del territorio; tale funzione può essere riferita anche ad attività agricola “complementare al reddito familiare” e hobbistica.

Il PGSAz è redatto da tecnico abilitato (iscritto al Collegio dei Periti agrari o Agrotecnici, o all’Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali o altre figure professionali abilitate dai rispettivi ordini), che deve dimostrare e certificare:

- l’esistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all’art. 60 LR 12/2005 anche ai sensi del DGR 16 febbraio 2005 n.7/20732 “Linee guida per il riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)”;
- il rispetto della normativa agricola regionale, nazionale e delle direttive comunitarie, con particolare riguardo alla gestione sostenibile ed eco-compatibile delle attività agricole in essere (norme sulla condizionalità, buone condizioni agronomiche ed ambientali, etc.);
- il rispetto della normativa ambientale, paesaggistica e forestale, con particolare riguardo al Piano di Indirizzo Forestale approvato con

Il PGSAz deve inoltre consentire la verifica e la valutazione degli interventi per quanto concerne:

- le interrelazioni che l'opera progettata modifica, attiva o interrompe nei riguardi dell'ambiente e del paesaggio (si rimanda a tal proposito alle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” approvate con DGR 8 novembre 2002 – N 7 / 11045);
- le utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo, all'ambiente ed al paesaggio rurale derivano dall'effettuazione degli interventi progettati;
- la congruità degli interventi con gli indirizzi di tutela e di valorizzazione delle zone agricolo - forestali e con la normativa nazionale e regionale;

- la stipula di convenzioni, atti unilaterali d'obbligo, contratti di protezione ambientale o altri atti di impegno con l'Amministrazione Comunale, in particolare per quanto riguarda quanto previsto all'art. 47 delle presenti norme.

Il PGSAz deve riferirsi all'intera superficie aziendale.

Possono costituire elemento di merito nella valutazione degli interventi proposti:

- l'adozione di metodi di coltivazione/allevamento secondo disciplinari di agricoltura biologica o integrata;
- la coltivazione di specie foraggiere, cerealicole e frutticole tipiche o tradizionali;
- l'allevamento di razze locali;
- il recupero e il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi,
- il recupero e il miglioramento di aree agricole collinari abbandonate o in condizioni di degrado;
- il recupero ed il miglioramento di aree boscate in condizioni di degrado;
- l'adesione a contratti di filiera finalizzati a produzioni agro alimentari o forestali di qualità certificati da marchio o da disciplinare di produzione;
- adozione e mantenimento di sistemi di recupero energetico, ricorso a fonti energetiche alternative e edificazione con elevati livelli di efficienza energetica.

#### **Art. 46.2 Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole aziendali**

Il piano di gestione e sviluppo aziendale deve riportare:

- ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
- la titolarità dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo, documentando per i primi vigenza e attualità;

- la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati), alle sistemazioni idraulico-agraria e/o idraulico-forestale (in atto) ed alle caratteristiche di esposizione, giacitura, e pedologiche terreni aziendali;
- l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole - forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto), con riferimento anche ad eventuali attività di agriturismo e di fattorie didattiche;
- l'investimento colturale e le consistenze zootecniche e produttive in essere, certificandone la correttezza anche ai sensi dell'art. 59 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- eventuali adesioni dell'azienda agricola a contratti di filiera o a certificazioni volontarie di prodotto e/o di processo;
- la consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi.

Per ogni attività ed investimento produttivo in progetto il Piano di gestione e sviluppo aziendale deve inoltre riportare:

- gli investimenti in progetto: il riparto colturale e le consistenze zootecniche e produttive future;
- i fabbisogni in opere ed infrastrutture;
- la quantificazione della manodopera necessaria in azienda, anche in riferimento alle tabelle dei tempi di lavoro per il calcolo delle ULU (Unità Lavoro Uomo) al fine di stimare il tempo necessario per le attività aziendali;
- la stima dei costi che l'azienda dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto;
- la stima della Produzione Lorda Vendibile derivante dalle attività agricole in progetto.

In particolare, al fine di giustificare le esigenze edilizie aziendali e la congruità delle opere con le potenzialità dell'azienda agricola, nonché di

dimostrare la compatibilità delle opere in progetto nell'agro-ecosistema, il Piano di sviluppo e gestione aziendale deve riportare indicazioni riguardanti:

- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione, i mezzi finanziari, le previsioni di sviluppo, conseguenti le opere che si intendono realizzare;
- il piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;
- la sistemazione idraulico-agraria e/o idraulico-forestale dei terreni aziendali che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi;
- la presenza di ciglioni e terrazzamenti, descrivendone la tipologia, lo stato di conservazione e di manutenzione e le previsioni di progetto;
- la presenza di siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, gli ambiti forestali, i roccoli, i pergolati, descrivendone la composizione, la struttura e le previsioni di progetto;
- la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti (qualora la normativa vigente preveda istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articolo 159, comma 1 e 146, comma 2, del DLgs 42/2004, si rinvia al DPCM del 12/12/2005); in particolare:
  - la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti;
  - la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;

- la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
- per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico;
- la congruità delle opere in progetto con gli obiettivi definiti dal piano per gli ambiti e le zone destinate all'agricoltura in cui si collocano gli interventi.
- in caso di interventi ritenuti di particolare impatto o rilevanza, come impianti serricoli o fabbricati zootecnici di grossa dimensione, o la realizzazione di impianti o piste di esbosco, può essere richiesto uno studio di compatibilità agro – ambientale a maggior dettaglio, individuando per ogni singolo caso i contenuti dello studio e le competenze professionali da coinvolgere).

### **Art. 46.3 Relazione di Gestione e Sviluppo**

In caso di interventi di piccola entità, per attività agricola complementare al reddito familiare e hobbistica può essere richiesta una Relazione di Gestione e Sviluppo che comprenda:

- ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
- l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole – forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto);
- stima dei costi che il richiedente dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto.
- la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, rocchi, pergolati);

- la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti (qualora la normativa vigente preveda istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articolo 159, comma 1 e 146, comma 2, del DLgs 42/2004, si rinvia al DPCM del 12/12/2005); in particolare:

la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti;

la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;

- la descrizione degli interventi previsti con riferimento alla tipologia, allo stato di conservazione e alla manutenzione delle presenze naturalistiche e antropiche;

- le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;

- la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;

- per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico.

## **ART. 47      DOTAZIONI AMBIENTALI**

Le dotazioni ambientali costituiscono un'articolazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste nel Piano dei Servizi individuate nelle aree extraurbane ovvero quelle che costituiscono interventi sul paesaggio (es. sentieri, aree di fruizione del verde spondale, ecc.. Il PGT riconosce alle dotazioni ambientali una forte valenza strategica al fine della conservazione e valorizzazione sia del patrimonio ambientale sia della qualità paesaggistica del territorio correlandole agli interventi privati di trasformazione nel territorio extraurbano.

Nell'affermare che le attività e le azioni posti in essere in coerenza con le presenti norme dai soggetti privati, concorrano allo svolgimento di un fondamentale ruolo di presidio e tutela del territorio collinare e montano, per tutti gli interventi previsti dai successivi articoli 49.1.1 (in caso di ristrutturazione edilizia), 49.1.2, 49.1.3, 49.1.4., 49.1.5. e 49.4, il reperimento e cessione di dotazioni ambientali potrà essere riconosciuta a tutti gli effetti, quale opera di urbanizzazione primaria, ammettendosi pertanto lo scomputo dal relativo contributo di costruzione eventualmente dovuto.

Nell'ambito delle dotazioni ambientali possono essere valutate come dotazioni qualitative interventi riguardanti:

- recupero e manutenzione di terrazzamenti o aree agricole abbandonate o in condizioni di degrado;
- mantenimento di pascoli o prati/pascoli;
- formazione di aree boscate o verdi;
- formazione di corridoi e reti ecologiche;
- formazioni arboreo-arbustive lineari;
- valorizzazione di elementi vegetazionali e morfologici di particolare interesse paesaggistico
- manutenzione di percorsi di interesse pubblico;
- riqualificazione di boschi di scarso valore;
- interventi di tutela idrogeologica del territorio, sistemazioni spondali e idraulico forestali;



- opere pubbliche o di interesse pubblico correlate alla trasformazione richiesta.

## **ART. 48 CRITERI DI PROGETTAZIONE**

Per la realizzazione delle previsioni di Piano si dovrà procedere prioritariamente alla riqualificazione ed al recupero degli edifici esistenti.

Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, inteso come ambito di inserimento del manufatto in relazione a: assetto morfologico (forma e proporzioni), assetto tipologico, allineamenti prevalenti, rapporto tra spazio costruito e spazio aperto, spazio pubblico e tutto ciò che concorre a definire il paesaggio.

L'eventuale costruzione di nuovi fabbricati, nell'ambito delle aree disponibili, deve essere preceduta dall'analisi del contesto ambientale al fine di scegliere una posizione di limitato impatto ambientale, rispetto alle visuali panoramiche.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione o ristrutturazione, devono armonizzare nelle linee, proporzioni, nei materiali di rivestimento, nei colori e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi correttamente nel paesaggio rispettandone le caratteristiche peculiari. La progettazione deve tendere al massimo risparmio nel consumo del suolo ricorrendo a volumetrie compatte ed accorpate e privilegiando l'edificazione a nuclei rispetto a quella isolata.

La fase progettuale deve pertanto essere preceduta da una analisi tipologica e compositiva degli edifici di antica origine esistenti nell'ambito territoriale, al fine di individuare le diverse peculiarità della tradizione edificatoria.

Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dei nuovi edifici, devono presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la costruzione devono essere quelli tradizionali, utilizzati secondo le tecniche costruttive individuate nel presente articolo e nelle pertinenti disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione del Paesaggio, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese a ottenere specifici risultati di inserimento ambientale, può altresì concedere deroghe relative alle prescrizioni concernenti la progettazione dei

fabbricati, per progetti di elevata qualità architettonica che prevedono l'uso di materiali e forme architettoniche contemporanee.

La Commissione del Paesaggio potrà inoltre prescrivere particolari indicazioni per il miglioramento dei caratteri architettonici e – ove necessario – indicare soluzioni di collocazione alternativa degli insediamenti ove il posizionamento proposto risulti in contrasto con l'inserimento paesaggistico degli interventi.

Gli interventi di modifica e/o ampliamento degli immobili esistenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Onde evitare interventi edilizi di tipo diffusivo, lesivi delle finalità del PGT di tutela dell'integrità del territorio non edificato, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti.

Ai fini della determinazione delle volumetrie degli edifici oggetto di intervento, laddove non diversamente specificato, ci si dovrà riferire al volume fisico, cioè quello definito dall'ingombro della parte di edificio che emerge dalla quota del piano seminterrato, valutato al lordo dei muri perimetrali e fino al solaio di copertura (questo escluso).

I parametri relativi all'altezza massima ed alla superficie coperta sono pari a quelli dell'edificio esistente determinati secondo i criteri previsti al precedente art.2 (delle NTA)

In relazione alle distanze da applicare tra gli allevamenti esistenti e gli edifici di nuova costruzione viene fatto puntuale rimando alle linee guida regionali di cui al D.D.G. 20109/2005 considerando opportunamente il principio di reciprocità (comma inserito a seguito del recepimento delle indicazioni impartite da ARPA)

## **ART. 49      DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Di seguito si riportano le definizioni degli interventi previsti la cui ammissibilità viene definita all'interno di ogni singolo ambito.

### **Art. 49.1 Interventi su edifici esistenti**

#### **49.1.1. Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e ampliamento**

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui fabbricati esistenti, purchè siano finalizzati alla valorizzazione e al recupero dell'insediamento nei suoi caratteri architettonici e ambientali.

Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni estetiche edilizie dettate dal regolamento edilizio e saranno oggetto di specifica valutazione da parte della commissione per il paesaggio.

Sugli edifici realizzati antecedentemente il 31.08.1967 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della possibilità di demolizione e ricostruzione e purchè, gli interventi eseguiti non snaturino le caratteristiche formali e linguistiche dell'edificio e non ne alterino l'involucro urbanistico. Ogni eventuale nuovo elemento inserito dovrà rispondere in dimensione, forma e materiale al criterio della costante tipologica, opportunamente argomentate in sede di relazione di giudizio di impatto paesaggistico di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti, ad esclusione di quelli riferibili alla manutenzione ordinaria, sono subordinati alla rimozione degli elementi o manufatti sopravvenuti e non coerenti al linguaggio architettonico del fabbricato originario e, qualora comportino mutamento dell'aspetto esteriore, dovranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione del Paesaggio.

Inoltre gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno autorizzati solamente a seguito di presentazione di un permesso di costruire convenzionato che tenga conto dei criteri e delle disposizioni di cui ai precedenti art. 47 e 48;

Per gli edifici esistenti aventi volumetria non superiore a 300mc (calcolata con le modalità di cui all'art. 48 ed al lordo dei volumi accessori realizzati in aderenza quali portici, vani tecnici, ecc) regolarmente autorizzata o documentabile attraverso

opportuna perizia tecnica, è ammessa la possibilità di incremento volumetrico, una tantum, nel limite massimo del 30% della volumetria esistente.

Per tali edifici è ammessa la demolizione e ricostruzione (nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 anche in ordine alla qualificazione dell'intervento) nel caso in cui sia intervenuta una significativa compromissione strutturale certificata da perizia statica. In tale caso la ricostruzione potrà avvenire anche con sagoma diversa usufruendo degli incentivi energetici di legge o regolamento e degli ampliamenti previsti dal presente articolo, nei limiti dallo stesso definiti, purché ricostruito indicativamente sullo stesso sedime e con forme e materiali rientranti nelle costanti tipologiche locali.

#### **49.1.2 Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per i fabbricati regolarmente abilitati successivamente al 31.08.1967**

Interventi di demolizione e ricostruzione saranno ritenuti ammissibili esclusivamente per gli edifici realizzati dopo il 31.08.1967 e che risultino in possesso di regolare atto abilitativo; gli stessi saranno autorizzati tramite rilascio di Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intero fabbricato, che tenga conto in particolare dei criteri e delle disposizioni di cui ai precedenti art. 47 e 48. Tali interventi non potranno, in ogni caso, comportare l'incremento del volume in essere regolarmente autorizzato e determinato coerentemente alle presenti norme.

Nel caso in cui la soluzione progettuale preveda la modifica dell'impianto edilizio e dell'altezza dell'edificio originario, la proposta dovrà essere sottoposta al parere vincolante della commissione per il paesaggio, la quale dovrà tenere conto dei principi di razionalità paesaggistica e funzionale. Interventi di demolizione e ricostruzione saranno infine assentibili, sempre previa presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, anche su edifici realizzati antecedentemente al 31.08.1967 in caso di assoluta compromissione strutturale dell'edificio, fatto che dovrà essere comprovato con perizia giurata da parte di tecnico abilitato, e previa acquisizione di parere favorevole della commissione per il paesaggio.

#### **49.1.3 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. è ammesso solo sui fabbricati totalmente abilitati e realizzati dopo la data del 31.08.1967, purchè siano dotati di regolare titolo abilitativo, la destinazione residenziale non sia stata abilitata successivamente al 31.12.2005, non siano stati realizzati secondo la disciplina derogatoria prevista per gli imprenditori agricoli e la pendenza delle falde non sia inferiore al 30%. Al fine dell'applicazione della disciplina regionale relativa al recupero sui sottotetti l'altezza massima (calcolata secondo quanto previsto dalla presenti norme) è fissata in m 6,00.

Per gli altri edifici il recupero del sottotetto ai fini abitativi sarà possibile solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione sarà possibile monetizzare tali superfici; il corrispettivo è determinato applicando alla superficie da monetizzare il costo base definito annualmente per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

#### **49.1.4 Cambio di destinazione d'uso**

Negli ambiti di interesse paesistico ed ambientale, salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: agricola, agrituristica, ricettiva e residenziale; sono da intendersi in ogni caso escluse altre destinazioni d'uso anche se accessorie o complementari.

E' sempre ammesso, il cambio d'uso da destinazione residenziale a destinazione agricola, agrituristica e ricettiva.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale o ricettivo, esclusivamente per i fabbricati riferiti ad attività agricola cessata da almeno cinque anni, da dimostrarsi con atti certificativi e che non siano stati realizzati in forza delle norme speciali per l'agricoltura (L.R. 93/80 e parte II titolo III della L.R. 12/05) o abilitati in tutto o in parte con provvedimento di condono edilizio; il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso esclusivamente qualora venga dimostrato l'adeguato approvvigionamento idrico e la possibilità di smaltimento delle acque

reflue; inoltre gli impianti di urbanizzazione eventualmente necessari dovranno risultare completamente interrati.

E' altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o ricettivo per i fabbricati accessori oggetto di condono edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui ai precedenti commi. Il cambio di destinazione d'uso che intervenga su edifici rurali a destinazione agricola (anche se dismessi) è da intendersi esteso all'intero edificio anche nel caso in cui vi sia una quota parte di superficie residenziale con funzioni accessorie.

La destinazione d'uso in essere dovrà essere certificata da atti d'assenso rilasciati dall'Amministrazione Comunale in assenza dei quali si rimanda a schede catastali se antecedenti il 28.01.1977 o se assenti o posteriori la destinazione principale presunta è sempre agricola.

Potrà infine considerarsi ammissibile il cambio di destinazione d'uso in destinazione artigianale a condizione che la valutazione di compatibilità di cui all'art.36 delle presenti norme dia riscontro positivo; a tale riguardo dovranno essere esaminati con particolare attenzione gli aspetti ambientali e le eventuali criticità infrastrutturali (accessibilità dei luoghi, traffico indotto, ecc. ). In ogni caso il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo - artigianale potrà avvenire esclusivamente per i fabbricati riferiti ad attività agricola cessata da almeno cinque anni, da dimostrarsi con atti certificativi e che non siano stati realizzati in forza delle norme speciali per l'agricoltura (L.R. 93/80 e parte II titolo III della L.R. 12/05) o abilitati in tutto o in parte con provvedimento di condono edilizio.

Sono da ritenersi inoltre ammesse e confermate le destinazioni d'uso degli edifici esistenti che siano state abilitate con specifico provvedimento alla data di adozione del PGT. Le eventuali modifiche, sia in riferimento ad interventi edilizi sia in relazione alle destinazioni d'uso e/o alle attività in essere, saranno ammesse qualora compatibili con le disposizioni inerenti gli ambiti collinari e montani nonché all'art. 36 delle presenti norme

#### **49.1.5 Ruderì**

I fabbricati ridotti a rudere potranno essere ricostruiti solo per il volume geometrico esistente e chiaramente riconoscibile al momento della richiesta d'intervento.

L'altezza massima ammessa sarà quella delle murature o dei loro tratti esistenti e/o quella risultante in maniera univoca da documentazione storica e archivistica. In caso di incertezza sulla determinazione della sagoma dell'edificio preesistente, potrà essere assentita un'altezza di piano pari all'altezza minima definita dal R.L.I. relativamente alla quota altimetrica dell'area su cui insiste l'edificio.



## **Art. 49.2 Interventi di nuova edificazione a servizio della residenza**

### **49.2.1 autorimesse e locali interrati**

Nel caso di realizzazione di autorimesse interrato pertinenti ad edifici residenziali così come ammesse dagli artt. 66 e 67 della LR 12/2005 le autorimesse stesse dovranno essere completamente interrate e posizionate in modo da non rendere necessari interventi invasivi di modificazione morfologica e orografica con sfruttamento, ove possibile, del dislivello del terreno circostante per garantire un minor impatto percettivo.

I box pertinenti agli edifici residenziali non potranno essere realizzati nel territorio interno alle aree di cui al presente articolo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano già dotati di adeguati accessi veicolari.

E' ammesso l'ampliamento dei piani seminterrati esistenti nella misura massima del 50% della superficie coperta ed altezza interna come esistente. Tali ampliamenti dovranno essere completamente interrati e senza facciate verso l'esterno essendo collegati esclusivamente dall'interno del piano seminterrato esistente.

### **49.2.2 Fabbricati accessori ad edifici esistenti: ricovero attrezzi e legnaie**

È ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad edifici a destinazione residenziale esistenti, da destinare a legnaie o ricovero attrezzi non computabili agli effetti della determinazione degli indici urbanistici, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- i fabbricati accessori devono essere realizzati preferibilmente in aderenza e non direttamente accessibili da esso o nelle immediate vicinanze (ossia entro un raggio non superiore a m 10,00 degli edifici esistenti; dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri:

s.l.p. massima mq. 10,00

Altezza massima al colmo m 2,40

e le indicazioni estetico – edilizie contenute nel regolamento edilizio

### **49.2.3 Attrezzature ricreative e sportive private**

E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di stretto uso privato della residenza, purché gli interventi non alterino l'assetto morfologico dell'ambiente.

Devono inoltre essere strutture aperte, delle quali è vietata la copertura anche mobile e provvisoria .

#### **49.2.4 Recinzioni**

Sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo e genere, ad esclusione di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture

**Art. 49.3 interventi finalizzati all'attività agricola non produttiva con valenza di tutela e presidio del territorio**

**49.3.1 Depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale di superficie pari o superiore a mq. 2.500,00 e volumi di servizio all'attività orticola**

Al fine di incentivare l'attività di salvaguardia e presidio del territorio rurale, è possibile, da parte di tutti i soggetti interessati a sviluppare negli ambiti collinari e montani attività connesse con la valorizzazione ambientale e naturalistica dei luoghi (anche se non imprenditori agricoli a titolo principale), la realizzazione di depositi attrezzi entro i limiti e con le prescrizioni di cui ai successivi commi.

I depositi di cui alla presente norma dovranno rispettare le seguenti dimensioni:

- mq. 8 oltre i mq. 2.500 di superficie del fondo e mq. 2 aggiuntivi ogni mq. 2.500 di ulteriore superficie con un massimo di mq. 16,00  
(a titolo di esempiosi potrà realizzare un deposito da 10 mq. oltre i 5.000mq. di superficie del fondo, deposito da 12 mq. oltre i 7.500, deposito da mq. 14 oltre i 10.000, mq. 16,00 oltre i 12.500.).
- Altezza massima al colmo m 2,70
- Altezza media m 2,40

Gli stessi dovranno rispettare le prescrizioni estetiche edilizie dettate dal regolamento edilizio e non potranno essere dotati di servizi igienici e/o di focolai. La realizzazione di tali piccole strutture non è ammessa qualora sulle aree di proprietà, anche contermini, già esistano altri fabbricati o strutture con medesima funzione ed è comunque subordinata alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi.

Tali manufatti non potranno costituire presupposto per la realizzazione di nuova viabilità carrabile di accesso o per la realizzazione di mutamenti morfologici dell'intorno.

In tutte le aree che il PGT individua come ambiti di interesse paesistico poste in adiacenza agli insediamenti abitativi e fino ad una profondità dal limite esterno del tessuto urbano consolidato non superiore a m 300 è possibile realizzare orti urbani con la costruzione di volumi di servizio all'attività orticola, di dimensione in pianta non superiore a mq 4,00 (quattro) e con altezza massima di m 2,10. Tali volumi di

servizio, dovranno avere caratteristiche costruttive e di finitura congruenti con le prescrizioni specifiche del Regolamento Edilizio.

La realizzazione di tali piccole strutture non è ammessa qualora sulle aree di proprietà, anche contermini, già esistano altri fabbricati o strutture con medesima funzione ed è comunque subordinata alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi.

Le istanze di permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati, attrezzature e infrastrutture di cui al presente articolo andranno corredate dalla Relazione di Gestione e Sviluppo di cui alle presenti norme.

Il provvedimento autorizzativo inoltre potrà essere rilasciato esclusivamente a seguito di presentazione di atto di vincolo di destinazione d'uso debitamente registrato e trascritto

#### **49.3.2 Depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna a pertinenza dei fondi con superficie pari o superiore a mq. 5.000,00**

Tali manufatti saranno abilitati in precario con provvedimento della durata di anni tre, eventualmente rinnovabili, dalla data di rilascio; sulla struttura il titolare dovrà allocare saldamente una targhetta metallica, posta in posizione facilmente accessibile, sulla quale dovranno essere riportati con caratteri incisi i seguenti dati:

Comune di Alzano Lombardo,

Soggetto titolare,

Numero di Permesso

Data di scadenza. La targhetta o scritta deve essere sostituita ad ogni rinnovo del provvedimento ed ogni qualvolta intervenga una variazione di uno dei dati su di esse riportati.

I depositi di cui alla presente norma dovranno rispettare le prescrizioni estetiche edilizie dettate dal regolamento edilizio ed essere localizzati in prossimità di strade esistenti. E' data facoltà di realizzazione di tratturi completamente inerbiti, per le operazioni di carico e scarico. Non è invece ammessa la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno.

I fienili e le legnaie dovranno rispettare le seguenti dimensioni:

Fienili:s.l.p. massima: 0,003 mq/mq fino a massimi mq. 40,00

Altezza massima al colmo m 5,00

Legnaie: s.l.p. massima 0,001 mq/mq fino a massimi mq. 20,00

Altezza massima al colmo m 2,40

### **49.3.3 Piccoli allevamenti**

Pollai e stalle: tali manufatti saranno abilitati in precario con provvedimento della durata di anni cinque, eventualmente rinnovabili, dalla data di rilascio secondo quanto previsto dal precedente articolo; dovranno essere realizzati completamente in legno o struttura portante in metallo e rivestimento in legno ed essere rispondenti alle norme dettate dal regolamento Edilizio nonché alle vigenti norme in materia igienico – sanitaria. Esclusivamente in riferimento alla realizzazione di stalle è data facoltà di realizzare tratturi completamente inerbiti per le operazioni di carico e scarico; Non è ammessa la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno;

Dovranno inoltre rispettare le seguenti dimensioni

Pollai: s.l.p. massima: 8,00 mq

Altezza massima al colmo m. 2,40

Stalle: S.l.p. massima: 0,003 mq/mq, fino ad un massimo di 24,00 mq per terreni di proprietà asserviti con superficie superiore a mq. 5.000

Altezza massima al colmo m 3,00

### **49.3.4 Capanni di caccia**

Tutti i capanni di caccia e in genere le postazioni fisse di caccia, devono essere realizzati secondo le tecniche tradizionali ed in modo da armonizzarsi con l'ambiente circostante; saranno inoltre abilitati in precario con provvedimento della durata di anni cinque, eventualmente rinnovabili, dalla data di rilascio.

I nuovi capanni e quelli da rifare dovranno avere le seguenti caratteristiche:

dimensione massima: m. 1,80x m. 1,80

Altezza massima al colmo m. 2,40

Tali manufatti non potranno costituire presupposto per la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno

### **49.3.5 Interventi di coltivazione dei suoli**

Le attività di coltivazione dei suoli sono sempre ammesse purché queste non comportino trasformazioni orografiche tali da incidere significativamente sulle caratteristiche paesistico – ambientali dei luoghi. In tal caso la coltivazione dei suoli (o la trasformazione di colture in essere) sarà assentita solamente a seguito della

presentazione di specifica relazione tecnico agronomica, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano specificati i caratteri delle attività condotte dall'azienda e le modalità di coltivazione che dovranno essere coerenti con i caratteri paesistici del contesto sia per tipologie di trasformazione dei suoli sia per tipologie di colture rispetto ai caratteri del tessuto naturalistico e paesistico del territorio. Tale relazione, sarà oggetto di provvedimento da parte del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale previa valutazione della Commissione per il Paesaggio.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali, nuovi terrazzamenti, ecc.) è soggetta a preventivo rilascio di provvedimento autorizzativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale, o la realizzazione di coperture stagionali (serre mobili) destinate a proteggere le colture. Il taglio degli alberi, il rinnovo e/o il nuovo impianto di boschi sono, in particolare, soggetti alle prescrizioni dettate dalla vigente normativa forestale e dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

#### **49.4 Interventi di nuova edificazione finalizzati all'attività agricola**

##### **49.4.1 Fabbricati residenziali, attrezzature e infrastrutture necessarie allo svolgimento dell'attività agricola da parte dell'imprenditore agricolo**

Possono essere abilitati nuovi fabbricati residenziali, attrezzature e infrastrutture necessarie allo svolgimento dell'attività agricola e/o agrituristica da parte dell'imprenditore agricolo solamente qualora le esigenze abitative o aziendali non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente in proprietà e secondo la disciplina di cui al capo II° titolo III° della L.R. 12/05; le strutture e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività di cui al presente punto dovranno avere caratteri architettonico edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e saranno collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo.

I progetti edilizi dovranno essere inquadrati in un progetto planivolumetrico esteso all' area interessata e corredati da uno studio di impatto paesistico nel quale dovranno essere indicati anche gli interventi compensativi.

La collocazione degli insediamenti e i caratteri architettonico edilizi saranno fatti oggetto di esame obbligatorio da parte della "commissione per il paesaggio" che potrà prescrivere particolari indicazioni per il miglioramento dei caratteri architettonici e – ove necessario – indicare soluzioni di collocazione alternativa degli insediamenti ove il posizionamento proposto risulti in contrasto con l'inserimento paesaggistico degli interventi.

Gli interventi edilizi e infrastrutturali saranno fatti oggetto di Permesso di costruire convenzionato; nella relativa convenzione saranno definite tutte le indicazioni e correlate ai criteri ed alle disposizioni di cui ai precedenti art. 47 e 48, le prescrizioni carattere architettonico e paesistico nonché l'impegno a non apportare alcuna modificazione al progetto assentito se non preventivamente autorizzata .

Le istanze di permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati, attrezzature e infrastrutture di cui al presente articolo andranno corredate da Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale di cui alle presenti norme, redatto da professionista abilitato che argomenti e giustifichi le necessità dell'azienda in rapporto al progetto presentato.

La consistenza delle strutture edilizie per l'esercizio dell'attività agricola realizzabili da parte dell'imprenditore agricolo dovrà essere calcolata esclusivamente in relazione alle dimensioni delle superfici aziendali ricadenti nel territorio comunale di Alzano

Lombardo nonché delle eventuali superfici aziendali site in comuni contermini purché confinanti con le aree oggetto di intervento e dovrà rispettare i seguenti parametri:

*1. destinazione residenziale*

s.r.c. massima 1% della superficie aziendale fino a massimi 170mq di s.r.c.

Altezza massima mt. 6,00

Superficie impermeabile di pertinenza 30% massimo della sup.coperta

Distanze dai fabbricati 10,00

Distanze dai confini 5,00

Distanze dalle strade pubbliche 5,00

Classe energetica minima C, di cui alla norma regionale

Parcheggi pertinenziali 2 posti auto da minimo 5,00x2,50 per U.I.

*2. attrezzature e le infrastrutture per le attività agricole*

Rapporto di copertura 5% della superficie aziendale fino a massimi mq.500,00

Altezza massima mt. 6,00

Distanze dai fabbricati 10,00

Distanze dai confini 5,00

Distanze dalle strade pubbliche 5,00

*3. attrezzature e le infrastrutture per le attività vivaistiche*

Rapporto di copertura 10% della superficie aziendale fino a massimi mq. 1000,00

Altezza massima mt. 6,00

Distanze dai fabbricati 10,00

Distanze dai confini 5,00

Distanze dalle strade pubbliche 5,00

*4. attrezzature e le infrastrutture per le attività di serra*

Rapporto di copertura 15% della superficie aziendale fino a massimi mq. 1500,00

Altezza massima mt. 6,00

Distanze dai fabbricati 10,00

Distanze dai confini 5,00

Distanze dalle strade pubbliche 5,00

*5. destinazione agrituristica*

s.r.c. massima 2% sup. aziendale fino a massimi 200mq

Altezza massima mt. 6,00

Distanze dai fabbricati 10,00



Distanze dai confini 5,00

Distanze dalle strade pubbliche 5,00

Per la determinazione della s.r.c. a destinazione residenziale e/o agrituristica di cui ai precedenti punti 1. e 5. potranno essere conteggiate tutte le superfici aziendali individuate entro i confini comunali in ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale e/o negli ambiti panoramici e di verde periurbano e/o negli ambiti di elevata naturalità qualora non configurabili come zone boscate ai sensi della vigente normativa forestale; le superfici aziendali ricadenti negli ambiti di elevata naturalità ed identificate quali ambiti boscati, saranno conteggiate per 1/3 della loro estensione; sono inoltre computate le eventuali superfici aziendali non boscate site in comuni contermini purché confinanti con le aree oggetto di intervento. I manufatti a tale scopo destinati, potranno essere realizzati esclusivamente su lotti di proprietà dell'imprenditore agricolo titolare dell'azienda stessa.

Per la determinazione del rapporto di copertura delle attrezzature ed infrastrutture di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4 possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali individuate entro i confini comunali negli ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale e/o negli ambiti panoramici e di verde periurbano e/o negli ambiti di elevata naturalità qualora non configurabili come zone boscate ai sensi della vigente normativa forestale le superfici aziendali ricadenti negli ambiti di elevata naturalità ed identificate quali ambiti boscati, saranno conteggiate per 1/3 della loro estensione; sono inoltre computate le eventuali superfici aziendali non boscate site in comuni contermini purché confinanti con le aree oggetto di intervento.

La porzione delle superfici aziendali utilizzata per la determinazione della capacità edificatoria ammissibile relativa ad una delle funzioni di cui ai predetti punti 2, 3, e 4 (attrezzature agricole, vivaistiche o serre, ecc.), sarà sottratta alle aree di riferimento da utilizzarsi per la determinazione delle superfici relative alle funzioni rimanenti.

A tale proposito, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto di vincolo di non edificazione, da istituirsi su tutte aree computate ai fini edificatori, debitamente registrato e trascritto presso i registri immobiliari, a cura e spese del titolare del permesso di costruire, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica di riferimento. L'atto dovrà inoltre contenere un impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di

costruire; tale vicolo decade a seguito di variazione urbanistica riguardante l'area interessata, operata dal Piano di Governo del Territorio.

E' ammessa l'individuazione di spazi commerciali destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda agricola o agrituristica entro il limite del 30% della superficie lorda di pavimento riferita all'attività principale e comunque non superiore a 250 mq.

## **49.5 Interventi inerenti infrastrutture e manufatti di interesse ambientale, culturale o storico**

### **49.5.1 Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private.**

E' sempre ammessa la realizzazione, il recupero, il potenziamento di strade agro – silvo - pastorali, pubbliche o vicinali. Tali interventi dovranno essere realizzati solo a seguito di formale approvazione, da parte degli organi comunali competenti, secondo uno specifico progetto definitivo esecutivo; gli stessi potranno essere eseguiti direttamente da soggetti privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In questo caso l'atto convenzionale dovrà prevedere:

- l'autorizzazione e la durata per l'utilizzo del suolo pubblico necessario ai lavori;
- una cauzione a garanzia del rispetto delle prescrizioni impartite;
- la cessione gratuita al patrimonio comunale delle opere eseguite e/o degli eventuali ampliamenti in area privata eseguiti;

E' ammessa la realizzazione di nuova viabilità privata solo nel caso in cui sia accertata l'impossibilità di ripristinare tracciati comunali o vicinali esistenti.

Le strade private dovranno essere , di norma, realizzate nel rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio e, di norma, secondo le seguenti caratteristiche parametriche:

- larghezza pari a mt. 2,50 con banchina inerbita di m 0,50;
- pendenza massima 20% eventualmente derogabile per brevi tratti in relazione alla conformazione dei luoghi;

### **49.5.2 Manufatti di sostegno di strade o di nuovi fabbricati.**

Le opere di sostegno ad infrastrutture potrà avvenire solo tramite ricorso ad ingegneria naturalistica di cui al quaderno tipo regionale, salvo nel caso di accertata impossibilità ove potranno essere ammessi limitati muri di sostegno rivestiti in pietra locale con altezza massima di m 1,20 e funzionali a strade, autorimesse interrato e piazzole di manovra. I muri di sostegno, con altezze superiori a quelle indicate, potranno essere realizzati per cause di pubblica utilità come dichiarate con specifico provvedimento della Giunta Comunale o comunque ad insindacabile giudizio della commissione per il paesaggio mediante deroga motivata.

### **49.5.3 Parapetti e/o recinzioni a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra;**

Ove ritenuto indispensabile, saranno ammessi parapetti a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra, purchè siano realizzati nel rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio e non precludano il passaggio della fauna selvatica.

### **49.5.4 Manufatti o aree di interesse ambientale, culturale o storico**

Per i percorsi storici esistenti sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal Piano.

## **ART. 50      DEFINIZIONE DEGLI AMBITI**

### **50.1    Ambiti di elevata naturalità**

Negli ambiti a tutela assoluta, il PGT prevede il raggiungimento del più alto livello di naturalità consentendo l'evoluzione spontanea degli ecosistemi in esso presenti.

Si tratta di territori prevalentemente boscati, ove la presenza di elementi vegetazionali diffusi e di pregio, la presenza del sistema dei corsi d'acqua e la conseguente necessità di attenzione individuata anche nella classificazione idrogeologica, pongono come obiettivo la conservazione della loro valenza ambientale e la loro valorizzazione per una fruibilità compatibile.

In tali aree pertanto l'attività antropica è finalizzata esclusivamente a porre in atto elementi di presidio ambientale, di tutela del territorio e ricreative. E' vietata ogni alterazione del bosco e della vegetazione esistente se non finalizzata alla manutenzione di tale risorsa e previo rilascio delle necessarie autorizzazioni. A tale riguardo si richiama la necessità di coerenza gli interventi con le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno sempre condurre a situazioni di unitarietà e coerenza dei vari corpi di fabbrica al fine di rafforzare l'identità dei siti e dei luoghi e saranno finalizzati a garantire l'esigenza prioritaria del mantenimento dei caratteri strutturali originari, degli elementi architettonici significativi e degli elementi ancora presenti che siano testimonianza delle tecnologie costruttive originarie, ove ancora riconoscibili.

Interventi ammessi:

In queste zone è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso agricola, agrituristica, ricettiva e residenziale; sono da intendersi in ogni caso escluse altre destinazioni d'uso anche se accessorie o complementari. L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

Sono ammessi gli interventi previsti al precedente art. 49.1 (interventi su edifici esistenti), 49.2 (nuova edificazione a servizio della residenza) ad eccezione degli interventi di cui all'art. 49.2.3, 49.3 (interventi finalizzati all'attività agricola non produttiva) nonché quelli individuati all'art. 49.5 (Interventi inerenti infrastrutture e manufatti di interesse ambientale, culturale o storico)

Ai soggetti che alla data del 28 febbraio 2014 (adozione del PGT 2.0) siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 comma 1, potranno essere rilasciati provvedimenti autorizzativi finalizzati alla realizzazione dei manufatti di cui all'art. 49.4.1 con le seguenti limitazioni:

*1. destinazione residenziale*

s.r.c. massima 1% della superficie aziendale fino a massimi 150mq di s.r.c.

Altezza massima mt. 6,00

Superficie impermeabile di pertinenza 30% massimo della sup.coperta

Distanze dai fabbricati 10,00

Distanze dai confini 5,00

Distanze dalle strade pubbliche 5,00

Classe energetica minima C, di cui alla norma regionale

Parcheggi pertinenziali 2 posti auto da minimo 5,00x2,50 per U.I.

*2. attrezzature e le infrastrutture per le attività agricole*

Rapporto di copertura 5% della superficie aziendale fino a massimi mq.300,00

Altezza massima mt. 6,00

Distanze dai fabbricati 10,00

Distanze dai confini 5,00

Distanze dalle strade pubbliche 5,00

*3. attrezzature e le infrastrutture per le attività vivaistiche*

non ammesse

*4. attrezzature e le infrastrutture per le attività di serra*

non ammesse

*5. destinazione agrituristica*

non ammesse

La nuova edificazione, secondo i parametri sopra definiti, sarà ritenuta ammissibile solamente qualora non vi sia la disponibilità, da parte del richiedente di altre aree limitrofe idonee all'edificazione e l'area interessata dalla proposta sia già accessibile tramite percorso carrale.

Dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le ulteriori prescrizioni contenute nel presente articolo e nell'art. 49.4, con particolare riferimento ai disposti di carattere paesistico – ambientale ed edilizio.

## **50.2 Ambiti panoramici e di verde periurbano**

Gli ambiti panoramici e di verde periurbano, quali ambiti ad elevato valore paesaggistico – ambientale che svolgono la funzione di contenimento dell'espansione infrastrutturale ed edilizia della città costruita, sono ambiti situati ai margini del contesto urbano o edificato ove è vietata ogni nuova costruzione sia in soprassuolo che in sottosuolo ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. art. 49.1 (interventi su edifici esistenti), 49.2 (nuova edificazione a servizio della residenza) ad eccezione degli interventi di cui all'art. 49.2.3, 49.3 (interventi finalizzati all'attività agricola non produttiva) ad eccezione degli interventi di cui all'art. 49.3.1 e 49.3.3, nonché quelli individuati ai punti 49.5 (interventi inerenti infrastrutture e manufatti di interesse ambientale, culturale o storico)

In queste zone è ammessa esclusivamente destinazione d'uso agricola, agrituristica ricettiva e residenziale sono da intendersi in ogni caso escluse altre destinazioni d'uso anche se accessorie o complementari. L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

## **50.3 Ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale**

Questi ambiti, anche se caratterizzati da prevalenti valenze paesaggistico - ambientali ed ecologiche, sono ambiti ove risulta significativo il ruolo economico delle aziende agricole che svolgono azione positiva di connotazione e conservazione del paesaggio rurale nei suoi molteplici aspetti, assolvendo quindi anche a funzioni di carattere sociale, culturale e del tempo libero.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 49

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'art. 49.1.4; sono da intendersi in ogni caso escluse altre destinazioni d'uso anche se accessorie o complementari. L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

## **50.4 Ambiti di pregio storico – architettonico – paesaggistico e dell'identità dei luoghi**

Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza di episodi edilizi di elevata valenza architettonico – paesaggistica ovvero dalla presenza di organismi edilizi o gruppi di fabbricati inseriti nella medesima area di pertinenza, che ne consente l'identificazione quale luogo della storia e della tradizione del territorio comunale

E' ammessa esclusivamente destinazione d'uso agricola, agrituristica ricettiva e residenziale; sono da intendersi in ogni caso escluse altre destinazioni d'uso anche se accessorie o complementari. L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti, purchè finalizzato ad insediare le funzioni ammesse

Sono ammessi gli interventi previsti al precedente art. 49.1 (interventi su edifici esistenti), 49.2 (nuova edificazione a servizio della residenza) ad eccezione degli interventi di cui all'art. 49.2.3, 49.3 (interventi finalizzati all'attività agricola non produttiva) ad eccezione degli interventi di cui all'art. 49.3.4, nonché quelli individuati all'art. 49.5 (Interventi inerenti infrastrutture e manufatti di interesse ambientale, culturale o storico).

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno sempre condurre a situazioni di unitarietà e coerenza dei vari corpi di fabbrica al fine di rafforzare l'identità dei siti e dei luoghi e saranno finalizzati a garantire l'esigenza prioritaria del mantenimento dei caratteri strutturali originari, degli elementi architettonici significativi e degli elementi ancora presenti che siano testimonianza delle tecnologie costruttive originarie, ove ancora riconoscibili.

Il recupero architettonico edilizio deve essere inteso come operazione organica, diretta a ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico-documentarie o ambientali, le modalità e le tecniche costruttive degli organismi architettonici e dei manufatti edilizi, integrandone e trasmettendone i valori sia nelle operazioni di restauro e conservazione sia negli interventi di riqualificazione e di rinnovo.

Gli interventi su tutti gli edifici esistenti, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi morfologici e tipologici, nonché i caratteri compositivi, caratterizzanti i manufatti di antica formazione e i loro caratteri, esistenti e/o rintracciabili in sede attuativa di componenti del paesaggio rurale, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione.



La richiesta inerente ad ogni intervento edilizio sarà corredata da una specifica e puntuale relazione che evidenzi ed accerti:

- tutti gli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio in rapporto alle sue varie componenti tipologico-edilizie, materiche e di caratterizzazione delle modalità e delle tecnologie di utilizzazione dei materiali edilizi
- le caratteristiche e le condizioni statiche dell'edificio;
- la compatibilità degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, di cui si propone la sostituzione, e le relative condizioni di effettiva necessità, con indicazioni di carattere tecnico e tecnologico che diano conto delle tipologie di intervento, le quali dovranno garantire l'esigenza prioritaria del mantenimento dei caratteri strutturali originari, degli elementi architettonici significativi e degli elementi ancora presenti che siano testimonianza delle tecnologie costruttive originarie, ove ancora riconoscibili;
- una puntuale valutazione paesistico – ambientale estesa a tutto il contesto interessato dall'intervento, che dettagli approfonditamente la tipologia di assetto vegetale con la descrizione delle essenze impiegate e degli interventi che si intendono effettuare sul patrimonio arboreo esistente

### **50.5 Ambiti di recupero**

All'interno degli ambiti di interesse paesistico relativi ai contesti collinari e montani il Piano delle Regole individua alcuni edifici e/o comparti per i quali la realizzazione di interventi di carattere edilizio (ad eccezione della sola manutenzione ordinaria) sono assoggettati alla preventiva predisposizione di un Piano di Recupero.

Per ogni comparto vengono definiti i seguenti parametri:

- destinazione d'uso prevalente
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile
- altezza massima
- possibilità di demolizione e ricostruzione
- indice di compensazione
- incremento volumetrico derivante da cessione aree per attrezzature pubbliche

- possibilità di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (dando atto che le aree saranno calcolate sull'intera volumetria oggetto di Piano di Recupero)

#### PIANO DI RECUPERO N. 1 – VIA BELVEDERE

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 1.500,00 mc (calcolati secondo i disposti dell'art.2)
- altezza massima 7,00 m
- possibilità di demolizione e ricostruzione integrale con la medesima ubicazione e superficie coperta esistenti
- indice di compensazione //
- incremento volumetrico //
- monetizzazione totale (salvo diverse indicazioni dell'Amministrazione in occasione dell'approvazione del Piano di Recupero )

#### PIANO DI RECUPERO N. 2 – LOCALITA' SPIAZZI

- destinazione d'uso prevalente: residenziale
- volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2.465 mc (calcolati secondo i disposti dell'art. 48)
- altezza massima 7,80 m per l'edificio con obbligo di recupero edilizio 7,00 per gli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione
- obbligo di mantenimento della parte storica della cascina già adibita all'uso prevalentemente residenziale; gli altri volumi potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione.
- indice di compensazione //
- incremento volumetrico //

monetizzazione: si ravvisa la necessità di individuare un'area a parcheggio in prossimità di Via Risorgimento che consenta la realizzazione di un adeguato numero di stalli. Si prescrive inoltre la realizzazione di un collegamento pedonale tra Via Risorgimento e Via Spiazzi. Le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

## **ART. 51 AREE DI TUTELA DEL S.I.C. CANTO ALTO E VALLE DEL GIONGO**

Il Piano individua, all'interno degli ambiti ad elevata naturalità posti al confine del comune di Ponteranica, una fascia di rispetto a tutela del SIC "Canto Alto e Valle del Giongo" inserito nella Rete Natura 2000. In questo ambito è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso agricola e residenziale non ritenendosi quindi ammessa la destinazione d'uso ricettiva e/o agrituristica; in relazione agli interventi edilizi sono da ritenersi in ogni caso ammissibili le attività di cui agli art.49.1.1, 49.2.2, 49.2.4, 49.3.1, 49.3.2., 49.5.4. che si configurano, sostanzialmente, nel recupero edilizio dei manufatti esistenti e si inquadrano in un logica di iniziative tese alla tutela ed al presidio del territorio.

In considerazione al modesto incremento del carico antropico derivante da tali attività, le stesse sono ritenute del tutto compatibili con la primaria necessità di tutela naturalistico – ambientale.

Gli ulteriori interventi ammessi dalla presente normativa negli ambiti di elevata naturalità saranno ritenuti ammissibili solamente a seguito di un'attenta valutazione del conseguente aumento del carico antropico (sia esso derivante da nuove destinazioni d'uso sia per attività di tipo ricreativo / escursionistico di fruizione dei luoghi) e, qualora ne dovessero ricorrere le condizioni, saranno sottoposti a valutazione di incidenza.

In ogni caso gli interventi edilizi ammessi dovranno essere condotti con particolare attenzione all'ambiente ed alle valenze naturalistiche; si suggerisce quindi l'adozione di comportamenti, modalità di gestione e tecniche di esecuzione dei lavori che assicurino la riduzione delle "demolizioni e dei disturbi ambientali" (cioè le interferenze con le coperture boscate e con gli usi del suolo dell'intorno, con il reticolo idrografico, con la morfologia dei luoghi, ecc.).

Di seguito si riportano alcune semplici indicazioni da adottarsi in fase progettuale ed esecutiva che potranno contribuire a minimizzare ulteriormente gli effetti delle azioni intraprese all'interno di tale fascia di rispetto.

- Realizzazione di opere di mitigazione dei disturbi e delle demolizioni ambientali attraverso l'esecuzione di opere provvisorie (contenimento, mascheramento, abbattimento emissioni, ecc.) che riducano, in corso d'opera, gli effetti dei disturbi e delle demolizioni sottese dalla realizzazione dell'opera; • effettuando interventi di

ripristino e/o di ricostituzione ambientale, attraverso la realizzazione di opere per il controllo delle erosioni e di rinverdimento delle aree interessate dai movimenti di terra;

- Realizzazione, già in fase di esecuzione dei lavori, nel rispetto delle previsioni progettuali, di interventi di compensazione ambientale tesi a riequilibrare le dotazioni o le prestazioni ambientali ridotte o modificate dalle attività (interventi di miglioramento forestale delle aree prossime o limitrofe ai tracciati, ecc.ecc.).
- Esecuzione delle lavorazioni più invasive in periodi nei quali non si rechi disturbo alla riproduzione delle principali specie di uccelli.
- Riduzione del consumo energetico ed in via generale il consumo delle risorse naturali.
- Riduzione, in via generale, del ricorso all'impermeabilizzazione del suolo, anche con l'utilizzo di tecniche costruttive adeguate
- Realizzazione di un adeguato inserimento delle strutture edilizie nell'ambiente, avendo cura al loro mascheramento ed in generale agli impatti visivi e luminosi notturni.
- Utilizzo di opere di ingegneria naturalistica per la sistemazione delle scarpate stradali e/o di tutti gli interventi di riqualificazione territoriale in ambiti agroforestali.
- Riduzione del riutilizzo delle terre di scavo per i livellamenti del terreno al fine di non disturbare eccessivamente la fauna e la flora selvatica.

In ogni caso si fa rilevare che, ai sensi della vigente disciplina regionale, con particolare riferimento alla D.G.R 8 agosto 2003 n. VII/14106, gli interventi sul territorio comunale che possano determinare ricadute sulla conservazione di specie ed habitat presenti nel S.I.C. Canto Alto e Valle del Giongo, dovranno essere soggetti a Valutazione di Incidenza ed autorizzati dall'Ente Parco dei Colli di Bergamo, gestore del Sito stesso.

## **ART. 52 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN RELAZIONE ALLA SENSIBILITÀ PAESISTICA**

Ai sensi dell'Articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale P.T.P.R., in tutto il territorio comunale, i progetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, e i relativi provvedimenti abilitativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002.

Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista da tali criteri regionali, il Piano delle Regole, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilità paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale, riportate nella tavola C3 – Carta della Sensibilità Paesistica" del Piano delle Regole. La suddetta classificazione è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

La documentazione a corredo dei progetti di trasformazione del territorio è definita dal regolamento edilizio comunale.

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Articolo 146 del D.Lgs. n. 42/04 così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

## **ART 53 - INDIRIZZI GENERALI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA PAESISTICA INDIVIDUATI DALLA CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO**

Il Piano delle Regole attraverso la Carta condivisa del Paesaggio (Tav. C1) individua puntualmente gli ambiti e gli elementi di valenza paesistica quali emergenze da tutelare e valorizzare. Tali elementi ed ambiti, definiti in base alle risultanze degli studi condotti dal Documento di Piano, dovranno fare riferimento al sistema geomorfologico, paesistico, naturalistico ed antropico. Ogni elemento ed ambito così definito dovrà essere oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa sia di intervento edilizio diretto. Pertanto, durante la fase di progettazione degli interventi, dovrà essere condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano delle Regole evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione. Si dovrà, di norma, evitare la compromissione degli elementi rilevati, attraverso interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia. Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi indirizzati alla salvaguardia e valorizzazione del sistema paesistico ambientale.

## **ART. 54 – STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT**

Fa parte integrante del PGT lo studio geologico del Territorio finalizzato alla verifica della coerenza delle scelte di piano con una corretta gestione del territorio sotto il profilo della componente geologica, idrogeologica e sismica. Lo studio, nella sua globalità, costituisce analisi di settore del Documento di Piano; il Piano delle Regole ne recepisce tuttavia le indicazioni di carattere prescrittivo e le relative disposizioni normative. Devono pertanto intendersi qui espressamente richiamate le cartografie del dissesto (Tav. Ag1), dei vincoli (Tavv. Ag2A – Ag2H) e della fattibilità geologica (Tavv. Ag4A – Ag 4H e Tav. Ag4m) e le relative norme geologiche di Piano nonché gli elaborati prescrittivi inerenti la variante di adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Po (PGRA-Po) di attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE (la c.d. Direttiva alluvioni).

## **ART. 55 - ALLEGATI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Oltre agli elaborati tecnico – progettuali che costituiscono il presente Piano di Governo del Territorio, sono parte integrante del Piano stesso i seguenti allegati:

Allegato n.1 – Analisi dell’edificato in zone di antica formazione

Allegato n.2 – Studio sul Commercio

Allegato n.3 – reticolo idrico minore

Allegato n.4 – PLIS “Naturalserio”

Allegato n. 5 – piano dell’illuminazione

Allegato n. 6 – classificazione acustica del territorio

La relativa disciplina di attuazione costituisce completamento del quadro regolamentare delle presenti norme.