

# COMUNE DI PIAZZATORRE

- Provincia di Bergamo -

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto:

**PIANO DELLE REGOLE**

Tavola n.:

**3.1**

scala:

data:

Febbraio 2014

Norme tecniche di attuazione

- adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 20 del 29-07-2013

- approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 2 del 10-02-2014

A G G I O R N A M E N T I		Data	Descrizione	Redatto
	a			
	b			
	c			
	d			
	e			
	f			

**PAPETTI**

PIANIFICAZIONE, SVILUPPO E DIFESA DEL TERRITORIO

via s. calvi 35, Piazza Brembana (BG) - tel/fax 0345/81058 - e-mail: studio@papettiflavio.191.it



## SOMMARIO

<b>CAPO I ASPETTI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
1    PREMESSE E RIFERIMENTI .....	4
1.1    ARTICOLAZIONE DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....	4
1.2    ELEMENTI COSTITUTIVI IL PIANO DELLE REGOLE .....	4
1.3    RAPPORTO CON I PIANI DI SETTORE.....	4
1.4    NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
<b>CAPO II DEFINIZIONE DELLE GRANDEZZE URBANISTICHE .....</b>	<b>6</b>
2    DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI .....	6
3    OPERATIVITÀ DEL PIANO .....	13
3.1    MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	13
3.2    EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	13
3.3    OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	14
3.4    OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	14
<b>CAPO III DEFINIZIONE DEI SISTEMI FUNZIONALI URBANISTICI.....</b>	<b>16</b>
4    DESTINAZIONE D'USO .....	16
5    I SISTEMI FUNZIONALI URBANISTICI.....	17
5.1    SISTEMA DELLA RESIDENZA .....	17
5.2    SISTEMA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE.....	18
5.3    SISTEMA DEL VERDE E DELLA NATURALITÀ.....	19
5.4    SISTEMA DEI SERVIZI .....	20
5.5    SISTEMA DEI VINCOLI.....	21
6    MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.....	22
7    AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO .....	23
7.1    DOTAZIONE INTEGRATIVA DI PARCHEGGI PRIVATI.....	23
8    AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO .....	25
<b>CAPO IV DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI .....</b>	<b>26</b>
9    SISTEMA DELLA RESIDENZA.....	26
9.1    EDIFICIO DI INTERESSE STORICO.....	27
9.2    AMBITO RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO .....	27
9.3    SISTEMA DEL TESSUTO CONSOLIDATO .....	28



**PIANO DELLE REGOLE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

9.4	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) .....	28
10	SISTEMA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE .....	29
10.1	AMBITO ARTIGIANALE .....	29
11	SISTEMA DEL VERDE E DELLA NATURALITÀ .....	30
11.1	AMBITO BOSCHIVO.....	32
11.2	AREE A PRATO/PASCOLO.....	33
11.3	VERDE PRIVATO .....	33
11.4	AREE A VERDE IN AMBITO URBANO.....	34
12	SISTEMA DEI VINCOLI.....	35
<b>CAPO V NORME SPECIFICHE .....</b>		<b>37</b>
13	STRADE E PERCORSI .....	37
13.1	SEDIMI STRADALI PRIVATI .....	37
14	DEMANIO SCIABILE.....	37
14.1	DEMANIO SCIABILE .....	37
15	AREE A CAMPEGGIO.....	38
16	DECORO AMBIENTALE .....	39
16.1	RECINZIONE DELLE AREE .....	39
16.2	CONSTRUZIONI ACCESSORIE IN ZONE RESIDENZIALI .....	39
17	AREE SOTTOPOSTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI .....	40
17.1	DISPOSIZIONI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE .....	40
17.2	CABINE DI TRASFORMAZIONE PER L'ENERGIA ELETTRICA.....	41
18	SCAVI .....	41
19	NORME FINALI E TRANSITORIE.....	42
19.1	PRESCRIZIONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA.....	42
19.2	EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AMBITO. ....	42
19.3	DEROGHE.....	42
19.4	NORME FINALI.....	42

## Capo I Aspetti generali

### 1 Premesse e riferimenti

#### 1.1 *Articolazione delle norme del Piano delle Regole*

Le Norme Attuative del Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche.

Capo III Definizione dei Sistemi funzionali Urbanistici.

Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

Capo V Norme speciali.

#### 1.2 *Elementi costitutivi il Piano delle Regole*

Costituiscono il Piano delle Regole i seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione;
- Tav 3.2 A – PdR – Territorio urbanizzato;
- Tav 3.2 B – PdR – Territorio non urbanizzato;

#### 1.3 *Rapporto con i piani di settore*

I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi (Piano Energetico), al governo dei servizi nel sottosuolo, al controllo dell'inquinamento di aria, acqua rumore, traffico, valorizzazione turistica, valorizzazione paesaggistica, di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il Piano delle Regole secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

#### **1.4 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole**

Le presenti Norme tecniche di attuazione (Nta) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesime efficacia e obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza, fa testo la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle Nta prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non esplicitamente indicato.

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione, i piani attuativi in itinere (quanto meno già oggetto di adozione da parte dell'Organo competente) e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche qualora in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole; in relazione a quanto sopra le verifiche degli indici e dei parametri edilizi dovranno essere effettuate secondo i disposti delle normativa vigente all'atto dell'adozione e/o approvazione dei medesimi piani.

## Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche

### 2 Definizione degli indici e parametri edificatori

#### **St – Superficie territoriale (mq) :**

Superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati sulla quale si applicano l'indice Ut.

Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscono ad un piano attuativo o ad un intervento unitario una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

#### **Sf – Superficie fondiaria (mq) :**

È la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste. Sulla Sf quale si applica l'indice Uf.

#### **Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq):**

Rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St).

#### **Uf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):**

Rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

### **(Sc) – Superficie coperta (mq)**

È l'area della superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo,

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- i balconi, i cornicioni, gli sporti, i piani caricatori, le pensiline e le gronde con sporgenza non superiore a m 1,50 (per sbalzi oltre m 1,50 viene conteggiata la sola parte eccedente);
- le autorimesse completamente interrato;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le serre di coltura a carattere non permanente;
- gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- per gli edifici inseriti nel sistema delle attività economiche, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di stalli di sosta autovetture o motocicli privati per la quota prescritta dalle presenti norme, i silos, i piani di carico, gli elementi a sbalzo fino a m 2,00 (per sbalzi oltre m 2,00 viene conteggiata la sola parte eccedente).

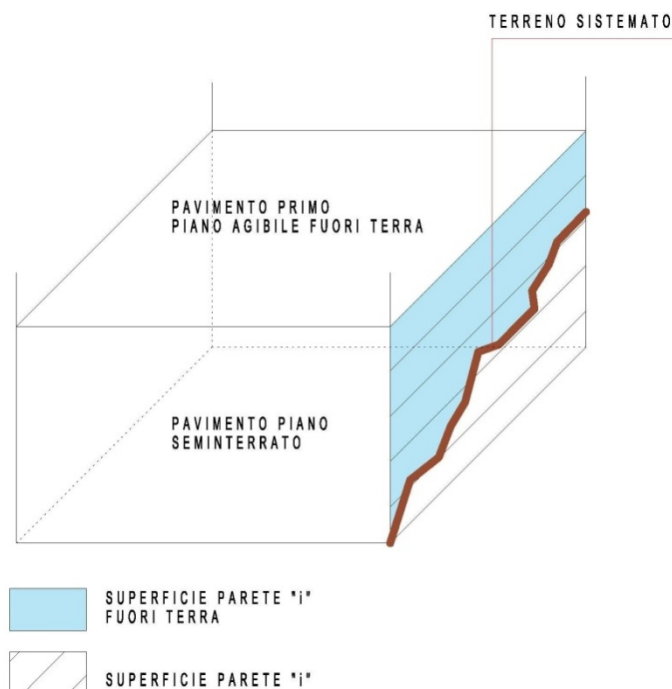
### **(Q) – Rapporto di copertura (%)**

È il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ( $Q = Sc / Sf \times 100$ ).

### **(SLP) – Superficie Lorda di Pavimento (mq):**

La Superficie lorda di pavimento (Slp) è la somma delle superfici di tutti gli spazi fruibili, anche interrati, aventi i requisiti di utilizzazione prescritti dai regolamenti igienico sanitari e/o edilizi per la destinazione a cui risultano preposti, (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni). Sono comprese nel computo della Slp:

- le verande chiuse, bow windows;
- i piani seminterrati al verificarsi anche di una o più delle seguenti condizioni:
  - la superficie complessiva fuori terra delle pareti perimetrali dei locali seminterrati (misurata su tutti i lati e calcolata secondo lo schema grafico n. 1) sia superiore al 30 % della superficie complessiva delle pareti perimetrali dei medesimi piani seminterrati;



- l'altezza netta interna dei medesimi locali sia maggiore e/o uguale a cm 240 a prescindere dall'uso e fatto quanto di seguito indicato per le superfici destinate a parcheggio.

La Slp è comprensiva delle murature di delimitazione di detti spazi, computate secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente ai fini dell'isolamento termoacustico.

Sono escluse dal computo della Slp:

- balconi, logge aperte anche per la porzione rientrante, spazi a pilotis, pensiline, lastrici solari, porticati aperti, portici e gallerie pubbliche o di uso pubblico, vani scala e ascensore condominiali, piani interrati;
- la superficie dei sottotetti per le parti con altezza interna media netta ponderale non superiore a 1,80 e con le caratteristiche dei locali sottotetto indicate dal Regolamento Edilizio.
- la superficie delle aree a parcheggio site al piano terra e seminterrate fino ad un massimo di 1mq/10 mc destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari;
- i locali comuni destinati allo smistamento e al deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani quando inseriti nel corpo del fabbricato principale;
- i volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori e non altrimenti localizzabili o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
- le opere edilizie relative alle cabine elettriche di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza;





- le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia e di ogni ulteriore prescrizione presente a tali fini nel Regolamento Edilizio.

Negli interventi nel sistema delle attività economiche concorrono al computo della edificabilità, verificata con SLP complessiva i locali per residenza del titolare e/o degli addetti, i locali accessori, i magazzini, gli spazi mensa e per la ristorazione in genere, lo stoccaggio, compresi i locali interrati o seminterrati.

Nel sistema delle attività economiche sono altresì esclusi dal computo della SLP:

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, e i locali tecnici nelle dimensioni minime previste dalle norme in materia di sicurezza, purché l'altezza massima interna netta non superi i m 2,50;
- gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m 3,50, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili;
- gli spazi asserviti a nido aziendale convenzionato con l'Amministrazione Comunale, per la superficie massima di 200 mq, se accessibile direttamente da spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **(V) – Volume degli edifici (mc):**

Il volume edificato al fine delle verifiche di norma o per l'applicazione dei contributi di costruzione è determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale questa fissata in 3.00 m

#### **(H) – Altezza degli edifici (m)**

Le altezze dei fabbricati sono quelle prescritte dal Piano di Governo del Territorio con riferimento agli ambiti territoriali.

L'altezza dei fabbricati viene misurata come differenza tra il piano di spiccato e la più alta delle seguenti quote :

- punto più alto dell'intersezione del fronte con la quota del piano di imposta della copertura;
- linea di colmo (per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 40% );
- intradosso solaio di copertura (per gli edifici con copertura piana).

Per piano di spiccato si intende la quota media del marciapiede questa misurata sui fronti prospicienti il medesimo marciapiede per gli edifici in fregio alle strade e posti a valle delle medesime strade, mentre per edifici posti a monte delle medesime strade, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna (per i quali l'altezza è computata nel punto medio della fronte più alta misurata sul piano di spiccato lungo il lato dell'edificio).

Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici degli edifici residenziali quali i vani tecnici e le canne fumarie, gli impianti tecnologici degli edifici produttivi, quali le ciminiere, i silos, le torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, gli impianti di abbattimento, depurazione, trattamento degli scarichi gassosi, i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi, nonché i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le torri campanarie.

Dette esclusioni potranno tuttavia non essere ammesse, caso per caso, a seguito di motivata determinazione dell'Ufficio competente in relazione ad esigenze di tutela ambientale e paesistica.

Si definiscono altresì “**numero di piani fuori terra (Np)**” il numero massimo dei piani che concorrono, anche solo parzialmente, all'individuazione di superficie lorda di pavimento.

#### **(Dc) – Distanza dai confini (m)**

Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc): la distanza di un fabbricato dai confini di proprietà.

Si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine ed il fabbricato, esclusi i balconi aperti, le scale aperte, cornicioni, gronde, pensiline e sporti fino a m 1,50 di sporgenza dal fabbricato ma compresi i balconi chiusi, i portici ed i loggiati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo Dm, con un minimo assoluto di m 5,00, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o in comunione o in caso di convenzionamento.

#### **(Df) – Distanza tra fabbricati (m)**

È la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), viene misurata tra le fronti dei fabbricati che si fronteggiano, in modo ortogonale alle stesse, con verifica di semplice ribaltamento.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali sono definite come segue, fatte salve eventuali leggi vigenti prevalenti rispetto agli strumenti urbanistici comunali.

#### Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole e Ambiti di Trasformazione

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.(verifica di semplice ribaltamento e non anche con raggio).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

#### **(Ds) – Distanza dai cigli stradali (m)**

La distanza minima degli edifici dalle strade esprime in metri lineari lo spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità, così come individuati negli elaborati di PGT per quella prevista e del ciglio esterno per quelle esistenti.

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima del fabbricato, con le esclusioni e le inclusioni di cui al comma precedente.

Ad eccezione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti, vanno tuttavia tassativamente osservate le seguenti distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali:

- ml. 5,00 per strade con sezione complessiva fino a ml. 7,00;
- ml. 7,00 per strade con sezione complessiva compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con sezione complessiva superiore a ml. 15,00.

Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano quando i fabbricati sono inseriti in piani attuativi convenzionati.

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclabili, pedonali e gli spazi di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico.

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PGT, è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di applicare distanze inferiori rispetto a quelle indicate nelle precedenti norme in caso di costruzioni prospicienti gli spazi pubblici; ciò per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Per i fabbricati destinati a servizi da realizzare in zone pubbliche o di uso pubblico, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

### **Area di pertinenza**

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati del Piano delle Regole che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità fondiaria costituiscono le aree di pertinenza fondiaria delle costruzioni realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione del PGT non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni e decade a seguito di variazione della destinazione di zona o delle prescrizioni d'intervento riguardante l'area interessata, operata dal PGT.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del PGT, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità; di tale vincolo sarà stipulata e trascritta convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo sui registri della proprietà immobiliare.

In caso di frazionamento successivi alla data di adozione del presente PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati, ai fini edificatori, solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del presente articolo ed in base ai nuovi indici di piano, all'edificio ed agli edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

### **Norma di perequazione**

Negli interventi soggetti a piano attuativo la fabbricabilità complessiva, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale Ut o una quantità di Slp predefinita, va suddivisa in misura proporzionale all'estensione delle proprietà interessate dall'intero piano esecutivo, in modo da perseguire in forma convenzionale la perequazione delle condizioni tra i proprietari.

### 3 Operatività del piano

#### 3.1 **Modalità di attuazione**

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di costruire, Permesso di costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo.

È comunque possibile sempre intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.

Il progetto di intervento edilizio convenzionato, anche qualora proposto da privati, deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione che preveda:

- realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento prima della relativa conformità edilizia;
- cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
- adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Nella fase di vigenza del Piano delle Regole, il Comune determinerà le modalità con cui formalizzare l'impegno unilaterale d'obbligo con l'obiettivo di snellire, semplificare e rendere più economiche le procedure di attuazione del Piano delle Regole.

#### 3.2 **Edificabilità ed opere di urbanizzazione**

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

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione, secondo quanto concertato con gli enti erogatori.

Fatta salva la speciale disciplina per le zone agricole e quella derivante dai meccanismi di perequazione e compensazione previste alla luce dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente al medesimo ambito

territoriale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

### **3.3 Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario;
- spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli;
- rete delle fognature pubbliche, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana; gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria;
- rete dell'acquedotto pubblico, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;
- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana;
- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- spazi di verde attrezzato dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati.

### **3.4 Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;



**PIANO DELLE REGOLE**  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

## Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici

### 4 Destinazione d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.

Le destinazioni principali e quelle complementari possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

Le aree ricomprese, con apposita notazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione o altri atti autorizzativi sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi atti; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- venga ad occupare una porzione superiore al 15% della Slp complessiva del complesso edilizio;
- la slp oggetto di modifica della destinazione d'uso sia superiore a mq 150.

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.



## 5 I sistemi funzionali urbanistici

Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- Sistema delle residenze;
- Sistema delle attività economiche;
- Sistema del verde e della naturalità;
- Sistema dei servizi;
- Sistema dei vincoli.

### 5.1 **Sistema della residenza**

Destinazione d'uso principale:

la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari alla residenza fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme riferite agli ambiti territoriali del Piano delle Regole:

- servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi con orari di apertura diurni e serali;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- esercizi commerciali di vicinato e magazzini funzionalmente connessi;
- attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- attività ricettive, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali eventualmente individuati nei diversi ambiti territoriali;
- centri di formazione e scuole private;
- attività private per il tempo libero e lo sport indoor;
- artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, fatte salve quelle esistenti alla

data di adozione del Piano delle Regole;

- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività di produzione industriale e artigianale;
- esercizi commerciali con grandi superfici di vendita e nuove medie superfici commerciali;
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole estensive e di allevamento degli animali, macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie ed impianti ippici;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli;
- Discoteche e locali da ballo;
- pubblici esercizi con orari di apertura notturni;
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;
- eventuali altre attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

## **5.2 Sistema delle attività economiche**

Destinazione d'uso principale:

produzione in forma artigianale e industriale di beni e servizi, erogazione di servizi privati non convenzionati.

Destinazione d'uso complementare:

- stoccaggio delle merci;
- attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- pubblici esercizi;
- attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;
- attrezzature per l'autotrasporto e la logistica;



- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli;
- impianti tecnologici;
- medie superfici commerciali ove e nei limiti ammessi dalle norme commerciali del Piano delle Regole;
- attività commerciali riferite alla vendita di merci ingombranti a consegna differita;
- artigianato di servizio e magazzini connessi, attività paracommerciali;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazioni residenziali;
- esercizi commerciali di vicinato (sono ammesse esclusivamente attività commerciali riferite alla vendita di merci ingombranti a consegna differita);
- esercizi commerciali con medie e/o grandi superfici di vendita;
- attività professionali;
- attività turistico - ricettive;
- servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- attività agricole e di allevamento degli animali;
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;

### **5.3 Sistema del verde e della naturalità**

Destinazione d'uso principale:

- agricola di tutela ambientale paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti nei diversi ambiti, e relative attrezzature.

Destinazioni d'uso complementari:

- l'esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo equestre nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale;
- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo, alla erogazione di cibi e bevande e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza ordinaria solo per gli edifici esistenti non connessi all'agricoltura;

- attività di trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli, nei limiti ammessi nelle norme riferite ai diversi ambiti.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi edifici residenziali non connessi alla attività agricola;
- destinazioni del sistema secondario della trasformazione;
- attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli.

#### **5.4 Sistema dei servizi**

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religiose, come regolate nel Piano dei Servizi;
- impianti tecnologici;
- demanio sciabile.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica e sociale;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...).

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola economica;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli



## **5.5 Sistema dei vincoli**

Destinazione d'uso principale:

- Aree private o pubbliche soggette a vincolo di inedificabilità in relazione alle diverse tipologie.

## **6 Mutamento di destinazione d'uso**

Le variazioni di destinazione d'uso, attuate con opere edilizie, finalizzate all'insediamento di attività sportive, ricettivo/alberghiere, commerciali, terziarie cinematografiche, musicali e teatrali, artigianali e direzionali comporteranno una variazione del fabbisogno di servizi rispetto alle previsioni di PGT.

In tali casi il Comune verificherà e definirà la dovuta dotazione di standard e le modalità di reperimento ai sensi del Piano dei Servizi vigente.

Qualora le variazioni di destinazione d'uso comportino l'insediamento di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114, la variazione del fabbisogno di servizi avverrà anche in assenza di opere edilizie.

Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato nelle norme del Piano dei Servizi.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo; in caso di mancanza, si fa riferimento ad altra documentazione esistente provvista di data certa o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o, in mancanza di altri riscontri possibili, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Sono fatte salve le previsioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

## **7 Aree per parcheggio privato**

Si considerano come parcheggi privati interni gli spazi privati di sosta entro le proprietà private che soddisfano la dotazione minima prescritta dal presente articolo.

In caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto per ogni alloggio.

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportano un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

Qualora per tale caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo del presente comma gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio a parcheggio da reperire, pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali (con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata), aggiornato annualmente dal Comune.

Nelle zone residenziali, per un più efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse dovranno essere realizzate sempre entro terra o inserite nel corpo principale, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi nel progetto.

### **7.1 *Dotazione integrativa di parcheggi privati***

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni di cui al precedente articolo, in caso di interventi non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi o atti di programmazione negoziata, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali,



nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente ulteriore dotazione di parcheggi privati:

<u>destinazione</u>	<u>carico relazionale</u>
residenza	1 posto auto / 3 unità immobiliari (minimo 1 posto)
terziario direzionale	1 posto auto / 100 mq di slp
commerciale	1 posto auto / 50 mq di slp
artigianato di servizio	1 posto auto / 150 mq di slp
produttivo tradizionale	1 posto auto / 300 mq di slp (con esclusione delle aree di magazzino)
esercizi pubblici:	
alberghi, motels, ristoranti, bar e simili	1 posto auto / 25 mq di slp
discoteche, teatri, cinema, sale gioco	1 posto auto / 25 mq di slp
servizi sociosanitari, cliniche, case per anziani	1 posto auto / 100 mq di slp

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione integrativa di parcheggi privati deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Tale dotazione può essere reperita nello stesso lotto di intervento o, qualora venga ritenuto utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, su altre aree ad un'adeguata distanza pedonale.

Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso e sono asservite alle relative unità immobiliari.

Tali parcheggi per autovetture debbono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.



I parcheggi privati debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con idonea segnaletica stradale.

Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati può essere autorizzata o disposta la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati mancanti, mediante il versamento di una specifica somma determinata dall'Amministrazione comunale stessa, comprensiva del valore dell'area e del costo delle opere per la loro realizzazione.

## **8 Aree per parcheggio pubblico**

Negli AT dovranno essere reperiti i parcheggi pubblici previsti dalle schede d'ambito. Nelle zone a permesso di costruire convenzionato, nelle zone di riconversione e riqualificazione urbana dovranno altresì essere reperiti posti auto pubblici, da collocare pertanto all'esterno delle recinzioni dei singoli lotti, calcolati secondo la seguente formula:

$$P.a. = \frac{slp}{111} \times 1,2$$

Dove p.a. è il numero di posti auto da reperire (da arrotondare all'unità superiore, slp è la superficie lorda di pavimento prevista).

## Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

### 9 Sistema della residenza

La destinazione d'uso principale (residenziale) e la complementare sono determinate ai sensi dell'articolo 5.1 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in quattro specifici ambiti:

- Edifici di interesse storico;
- Ambito residenziale di contenimento dello stato di fatto;
- Sistema del tessuto consolidato;
- Programma integrato di intervento (P.I.I.)

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno prevalentemente destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela.

In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

Per gli ambiti di cui al seguente artt. 9.3 rispetto a quanto specificato nel relativo paragrafo, viene ammessa una premialità massima, in alternativa:

- del 15% della superficie lorda di pavimento individuata per interventi riguardanti edifici esistenti che comportino una riclassificazione complessiva del fabbricato in classe energetica A+, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;
- del 10% della superficie lorda di pavimento individuata per interventi riguardanti edifici esistenti che comportino una riclassificazione complessiva del fabbricato in classe energetica A, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;

- del 5 % della superficie lorda di pavimento individuata per interventi riguardanti edifici esistenti che comportino una riclassificazione complessiva del fabbricato in classe energetica B, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;
- del 10 % della superficie lorda di pavimento individuata per interventi di nuova costruzione di edifici che ricadono nella classe energetica A+ (così come definito dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.).

### **9.1 Edificio di interesse storico**

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza individuato negli elaborati di PGT come ambito entro il quale ricadono edifici isolati di antica formazione di particolare significato storico ed artistico.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali. In particolare:

- il restauro delle facciate e le modificazioni delle aperture nella misura strettamente necessaria ad adeguarle con le trasformazioni interne;
- la creazione di nuove luci in coerenza con le caratteristiche architettoniche, dei volumi, partiti, tecnologie e materiali dell'edificio; dovranno comunque essere conservati tutti gli elementi di rilievo sia costruttivi che decorativi (volte, soffitti significativi, stipiti, pavimenti, camini, ecc...);
- la ristrutturazione distributiva

La Giunta Comunale, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, al fine di incentivare il recupero degli anzidetti edifici, potrà con specifica propria deliberazione ammettere interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica; a tale fine la Commissione per il Paesaggio può richiedere una più dettagliata documentazione ricognitiva e progettuale dell'immobile oggetto di intervento; la Giunta Comunale nel determinare la riclassificazione potrà prescrivere particolari cautele e specifiche tutele per parti o elementi dell'immobile oggetto di intervento.

### **9.2 Ambito residenziale di contenimento dello stato di fatto**

Gli ambiti residenziali di contenimento dello stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni".

In tali ambiti sono pertanto ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.

### 9.3 *Sistema del tessuto consolidato*

Gli ambiti residenziali consolidati e gli ambiti a permesso di costruire convenzionato sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione nonché dalle aree libere.

Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato in caso di St e/o Sf superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Uf	0,4 mq/mq
Q	35 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	9 m (Np 3)

### 9.4 *Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)*

Il PGT individua sotto la denominazione di "Programma Integrato di Intervento" i comparti assoggettati al P.I.I. approvato con delibera consiliare n. 9 del 20/03/2009 recependo in toto i contenuti del medesimo piano come approvato.

È data tuttavia facoltà al Consiglio Comunale di procedere con l'attuazione delle previsioni del citato piano per unità minime di intervento, individuando lotti comunque funzionali, previa preventiva approvazione di specifica variante al medesimo P.I.I..



## 10 Sistema delle attività economiche

La destinazione d'uso principale e le complementari sono determinate ai sensi dell'articolo 5.2 delle presenti NTA.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza nonché al rispetto dei limiti di emissione degli inquinanti in atmosfera.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione i relativi progetti dovranno prevedere adeguate modalità di inserimento paesistico di edifici ed attrezzature unitamente a coerenti misure di minimizzazione dell'impatto ambientale, particolarmente in ordine a tipologie architettoniche, rapporti fra spazi edificati e spazi aperti, uso di materiali e colori, qualità e quantità di aree a verde ed impianti arborei, utilizzo di impianti e tecnologie consoni al controllo ed abbattimento degli agenti inquinanti

### 10.1 *Ambito artigianale*

Nell'ambito artigianale sono ammessi interventi diretti di nuova costruzione, nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

Uf	0,40 mq/mq
Q	50 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	4,5 m

Considerata la contiguità con lotti a destinazione residenziale è richiesto:

- l'elaborazione di soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto. In particolare è richiesta l'adozione di una copertura a falde.
- l'insediamento di attività compatibili con la residenza.

## **11 Sistema del verde e della naturalità**

Il piano delle regole individua con apposita simbologia gli ambiti di elevata naturalità di cui all'art. 17 del vigente Piano Paesistico Regionale.

Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Nelle aree ricomprese nel parco regionale delle Orobie Bergamasche, non essendo il medesimo Ente dotato di strumenti di pianificazione definitivamente approvato, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.

Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;

b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;

c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

Sono ammessi:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti (ammessi nella misura massima del 20% del volume edilizio reale fuori terra calcolato secondo i criteri vuoto per pieno), purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;

b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;

e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;

f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;

g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio;

h) interventi contenuti nell'accordo di programma relativo al demanio sciabile sottoscritto nel mese di novembre 2012.

I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle

previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;
- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
- Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n.11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
- Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;
- Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;
- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

Il Piano delle Regole articola il sistema del verde in quattro categorie:

- Ambito boschivo;
- Aree a prato/pascolo;
- Aree a verde privato;
- Aree a verde in ambito urbano.

### **11.1 Ambito boschivo**

L'ambito comprende i versanti boscati e cespugliati, dotati di elevata connotazione sotto il profilo naturalistico e visuale. È prevista la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonché la valorizzazione delle specie arboree locali.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- i tagli ed i reimpianti connessi alla conduzione colturale;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;





- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso;
- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
- l'uso per funzioni escursionistiche e sportive.

Non è consentita alcuna nuova edificazione ad esclusione delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività agricole (stalle, ricoveri attrezzi, ecc.) per un massimo in termini di slp di 100 mq/ha.

### **11.2 Aree a prato/pascolo**

L'ambito comprende i pascoli d'alta quota, posti sopra i limiti della vegetazione arborea, ed i pascoli montani delle aree con prevalente significato naturalistico. Se ne prevede la conservazione dei caratteri fisici e paesaggistici, con ripristino, recupero e valorizzazione delle strutture agricole esistenti (malghe), la difesa dalla degradazione in aree arbustive e la protezione delle acque superficiali e sotterranee.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi finalizzati all'assestamento e all'utilizzazione dei pascoli;
- l'adeguamento della viabilità d'accesso con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso, anche con nuovi collegamenti, ove mancanti, dalle dimensioni minime necessarie;
- l'uso per funzioni escursionistiche e sportive.

### **11.3 Verde privato**

Si tratta di porzioni territoriali inserite in ambito urbano per le quali è vietata ogni alterazione dello stato ambientale.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna, gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Per le aree libere è prescritta la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale.



#### **11.4 Aree a verde in ambito urbano**

Si tratta di aree a verde nell'ambito urbano di Piazzatorre entro le quali sono ammessi:

- Gli interventi di realizzazione di percorsi pubblici e relative attrezzature;
- Per gli edifici esistenti sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna, gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

## 12 Sistema dei vincoli

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

- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto del reticolo idrico;
- classe di fattibilità geologica IV;
- salvaguardia captazioni uso idropotabile – Zona di tutela assoluta (10 m);
- salvaguardia captazioni uso idropotabile – Area di rispetto (200 m);
- area ZPS (Zone a Protezione Speciale L. 157/92 – IT2060401 “Parco Regionale delle Orobie Bergamasche”);
- area S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario IT2060002 “Valle di Piazzatorre – Isola di Fondra”);
- fascia di rispetto del depuratore.

Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentita la sistemazione coordinata a verde, e la realizzazione di attrezzature di carattere leggero e rimovibili.

E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle aree cimiteriali. Non sono ammessi interventi di scavo e formazione di locali interrati (anche a parcheggio) di alcun genere.

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

- è ammessa il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nelle presenti norme;
- nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

Fatte in ogni caso salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. Per una disciplina più articolata in materia si rimanda alle norme tecniche del RIM.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti (DPCM 8 luglio 2003 e dal Decreto 29 maggio 2008).

Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

La tav. n. 1.3 B del Documento di Piano individua le distanze di prima approssimazione così come indicate dai gestori degli elettrodotti e comunque di seguito meglio specificate:

<b><u>identificazione elettrodotto</u></b>	<b><u>gestore</u></b>	<b><u>Dpa</u></b>
Olmo al Brembio – Ponte Piazzolo – Ponte dell’Acqua 60 kV	Italgas	m 8/14
T.904/1 132 kV	Terna	m 29
T.905 132 kV	Terna	m 29

Per l’elettrodotto Italgas Olmo al Brembio – Ponte Piazzolo – Ponte dell’Acqua 60 kV, così come specificato dal soggetto gestore, i progetti di recupero sottotetto, di ampliamento e di costruzione di nuovi edifici destinati a permanenza prolungata di persone che si trovino a distanza inferiore di m 10,00 dall’asse della linea dovranno essere inviati al medesimo soggetto gestore al fine di consentirne la verifica di conformità con la fascia di rispetto di cui all’art 6 del DPCM 8.7.2003 e DM 29.5.2008, con le distanze di sicurezza e con le clausole di servitù stipulate all’atto della costruzione dell’elettrodotto.

La tav. n. 1.3 B del Documento di Piano individua altresì le aree appartenenti a ZPS e S.I.C. per le quali si rinvia alla relativa disciplina in termini di Valutazione di Incidenza.

Gli elaborati del PGT individuano la fascia di rispetto del depuratore all’interno della quale è istituito il vincolo di inedificabilità.

In merito alle prescrizioni per le aree ricadenti all’interno della classe di fattibilità geologica IV e per le aree di tutela assoluta e di rispetto relative alle captazioni ad uso idropotabile si rinvia alle norme della studio geologico.

## Capo V Norme specifiche

### 13 Strade e percorsi

#### 13.1 *Sedimi stradali privati*

L'apertura di nuove strade private è soggetta ad autorizzazione comunale secondo le modalità descritte nel Regolamento Edilizio.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private in posizione arretrata tale da non intralciare il traffico lungo la strada pubblica, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio esterno.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme in termini di distanze equiparando, esclusivamente a tale fine, le strade private a quelle pubbliche.

### 14 Demanio sciabile

#### 14.1 *Demanio sciabile*

Il PGT individua all'interno del demanio sciabile le aree sciabili, le aree sciabili attrezzate e le piste. Ricadono all'interno dell'area sciabile attrezzata anche gli impianti di risalita e gli impianti di innevamento.

In tali ambiti è ammessa la ristrutturazione e l'ammodernamento degli impianti di risalita esistenti, la realizzazione di nuove piste, di nuovi impianti, delle relative stazioni e degli spazi accessori e di tutte le attrezzature funzionali agli impianti, la realizzazione di bacini artificiali per l'innnevamento, la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto connesse all'attività sciistica.

Si intendono parte della stazione gli impianti e le attrezzature per le attività sportive, gli edifici di tipo ricettivo e ristorativo, gli edifici per l'attività didattico-sportiva-sanitaria e per la gestione degli impianti.

In relazione al fatto che tale ambito viene riconosciuto nel Piano dei Servizi quale strategico ed essenziale per il sostegno dell'economia locale, rappresentando il medesimo un servizio di interesse pubblico, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere con l'attivazione delle procedure espropriative qualora sia dimostrata la semplice inadempienza da parte dei soggetti proprietari degli

impianti. A titolo esemplificativo rientra nella semplice inadempienza il mancato funzionamento dell'impianto per una stagione invernale.

## **15 Aree a campeggio**

Nelle aree destinate a campeggio potranno sorgere solo costruzioni per attrezzature al servizio di camping e campi ricreazionali o in alternativa agriturismi. È consentito realizzare piazzole attrezzate con allestimenti stabili, quali bungalow, roulotte e camper con caratteristiche di permanenza, in misura non superiore al 20% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. Non sono ammessi né cortili né chiostrine, né recinzioni interne.

Nei campeggi è ammessa inoltre la realizzazione di attività compatibili come attività di servizio e supporto alle strutture ricettive all'aria aperta come ristoranti, bar, locali di ritrovo, attrezzature sportive all'aperto, commercio al dettaglio e artigianato di servizio.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto del verde esistente, salvaguardando le essenze e gli esemplari arborei di pregio. È consentita la sistemazione del terreno per una razionale collocazione delle tende e delle roulotte e parcheggi relativi tale da incidere in maniera minore sulla preesistente configurazione morfologica dei luoghi.

Per entrambe le aree destinate a campeggio è assegnata una s.l.p. massima per i servizi igienici, organizzativi e di ristoro pari a 500 mq. L'altezza massima è prevista pari a 6 m.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla sottoscrizione di una specifica convenzione.



## 16 Decoro ambientale

### 16.1 *Recinzione delle aree*

Le recinzioni e i muri esistenti di antica formazione, anche al di fuori dei nuclei antichi, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le nuove recinzioni devono rispettare il limite in altezza di m 1.80 (m 2,50 per il sistema delle attività produttive) tanto verso gli spazi pubblici che privati e non devono recare ostruzione alle visuali delle strade pubbliche.

In corrispondenza di incroci stradali le recinzioni fisse devono essere opportunamente smussate in accordo con l'Amministrazione Comunale e l'area esterna dovrà essere ceduta gratuitamente quale opera di urbanizzazione primaria a completamento stradale.

### 16.2 *Costruzioni accessorie in zone residenziali*

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino (gazebo), pergolati.

La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema residenziale, con esclusione dei nuclei antichi, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e di slp, nei limiti indicati dal regolamento edilizio.

Nelle zone per giardini e verde privato le serre sono ammesse con superficie non superiore a mq. 30.

## **17 Aree sottoposte a particolari prescrizioni**

### **17.1 *Disposizioni per i distributori di carburante***

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono ammessi ove consentito nei sistemi funzionali così come definiti nelle presenti norme, limitatamente alla fascia di rispetto stradale.

I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- $U_f = 0,2$  mq/mq
- $H_e = m 4,00$ , ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00
- $A_f = 10\%$ , da organizzare, quando a confine di sistemi funzionali non compatibili, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso
- Superficie massima di intervento = mq 2.000

Distanza minima dalle strade (salvo esistente) :

- per gli edifici = m 10.00
- per le pensiline = m 5.00
- distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = m 2.00

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili unicamente all'esterno del centro abitato ed in corrispondenza delle fasce di rispetto stradale. Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e



lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

### **17.2 Cabine di trasformazione per l'energia elettrica**

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme:

- il volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- la costruzione può avvenire a confine di proprietà e comunque in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle regole;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non può superare m 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, caso per caso, all'approvazione della Giunta Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono comunque, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto dalle presenti N.T.A.;
- dovrà sempre essere particolarmente curato il decoro e la qualità dell'impianto architettonico, con particolare riguardo alla composizione dei manufatti ed all'uso dei materiali e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle edificazioni e dell'ambiente circostante.
- la Giunta Comunale avrà la facoltà di prescrivere le tipologie, le conformazioni ed i materiali che riterrà più idonei per minimizzare l'impatto sull'ambiente delle cabine di trasformazione e dei manufatti annessi e connessi.

## **18 Scavi**

Tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, nel centro storico del paese di Piazzatorre, nelle frazioni storiche citate a pag. 37 del documento di Scoping, presso le chiese, i santuari, i luoghi di culto storici (in particolare la chiesa parrocchiale di S. Giacomo Apostolo), presso i sentieri e i percorsi storici, le malghe, le aree di laghi e di torbiere, le aree interessate dalle formazioni geologiche del Collio e del Calcare di Esino, devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e devono essere programmate, sotto la direzione della medesima Soprintendenza e da condursi da parte di ditta archeologica specializzata, indagini archeologiche preliminari.

## **19 Norme finali e transitorie**

### **19.1 *Prescrizione di progettazione unitaria***

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, al fine di conseguire un risultato architettonico e ambientale di pregio, può prescrivere l'obbligo di progettazione unitaria del complesso costituente episodio edilizio ed urbanistico a senso compiuto, anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per successivi lotti.

### **19.2 *Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di ambito.***

Gli edifici, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

### **19.3 *Deroghe***

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al Piano delle Regole è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

### **19.4 *Norme Finali***

Le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Al puro fine di stabilire una correlazione con la legislazione nazionale vigente che richiama le zone omogenee ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e al D.M 2/04/1968, si applicano le seguenti corrispondenze:

Zona Omogenea A –Nuclei storici;

Zona Omogenea B – Ambiti territoriali del sistema residenziale, del sistema dei servizi e del sistema dei vincoli all'interno del centro abitato;

Zona Omogenea D – Ambiti territoriali artigianali del sistema della produzione;

Zona Omogenea E –Sistema del verde - agricolo - ambientale, paesaggistico ed ecologico e del sistema dei vincoli all'esterno del centro abitato;

In caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, 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 di nuovi interventi edilizi.