



COMUNE DI TORRE DE' ROVERI
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE N.1

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 2 del 05/02/2018
approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n. 24 del 30/07/2018

PIANO DELLE REGOLE

C 7

Norme Tecniche di Attuazione

-
giugno 2017
dicembre 2017 - aggiornamento a seguito 2^a Conferenza V.A.S.
aggiornamento a seguito controdeduzioni alle osservazioni
(delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 30/07/2018)
modificato ai sensi art. 13 comma 14 bis L.R. n.12/2005 e s.m.i.
(delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 25/03/2019)

Progettista:
Architetto Matteo Riva - Bergamo

VERSIONE AGGIORNATA 2019

Sommario

Premessa

Orientamenti per l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole

Titolo I

Disposizioni generali

Art. 1 Definizioni	p. 6
Art. 2 Destinazioni d'uso	p.10
Art. 3 Tipi di intervento	p.12
Art. 4 Prescrizioni vincolanti	p.13
Art. 5 Attuazione degli interventi	p.13
Art. 6 Piani attuativi comunali	p.15
Art. 7 Ambiti normativi: classificazione	p.15
Art. 8 Area di pertinenza	p.16
Art. 9 Superficie permeabile	p.16

Titolo II

Capo I

Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia e urbanistica

Art.10 Nuclei di antica formazione – A1	p.17
Art.11 Nuclei di interesse paesistico ambientale – A2	p.35
Art.12 Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - B1	p.36
Art.12bis Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - B1 bis	p.37
Art.13 Ambiti residenziali di completamento – B2	p.38
Art.14 Ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato – B3	p.39
Art.15 Ambiti a destinazione residenziale già assoggettati a pianificazione attuativa – B4	p.40
Art.16 Ambiti a destinazione non residenziale già assoggettati a pianificazione attuativa – B5	p.40
Art.17 Ambiti di trasformazione – AT	p.41
Art.19 Ambiti a prevalente destinazione produttiva	p.42
Art. 20 Ambiti a destinazione produttiva esistenti e confermati – D1	p.43
Art. 21 Ambiti a destinazione produttiva di completamento – D2	p.44
Art. 21bis Ambiti a destinazione produttiva di completamento - D2 bis	p.45
Art. 22 Ambiti a destinazione produttiva già assoggettati a pianificazione attuativa – D3	p.46
Art. 23 Verde privato a parco di valore storico-ambientale	p.46
Art. 24 Aree di salvaguardia degli ambiti residenziali	p.47
Art. 25 Parco locale di interesse sovracomunale – PLIS	p.48
Art. 26 Edifici in aree agricole non più adibiti all'agricoltura	p.49

Aree destinate all'agricoltura e le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Art. 27 Aree destinate all'agricoltura - Norme generali	p.50
Art. 28 Aree agricole della pianura esterna al PLIS - Zona E1	p.51
Art. 29 Aree agricole delle piane e delle aree di raccordo esterne e interne al PLIS - zona E2	p.53
Art. 30 Aree agricole della collina coltivata - zona E3	p.54
Art. 31 Aree agricole della collina boscata - zona E4	p.56

Art. 32 Edifici di piccole dimensioni per la manutenzione del territorio rurale-boschivo p.57

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Art. 33 Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche Norme generali p.58

Art. 34 Aree di valore paesaggistico-ambientale dei crinali - zona T1 p.59

Art. 35 Aree di valore ecologico-ambientale del torrente Zerra e del rio Oriolo - zona T2 p.59

Art. 36 Nome comuni p.60

Art. 36.1 Recinzioni p.60

Art. 36.2 Autorizzazione degli interventi p.60

Art. 36.3 Piano di sviluppo aziendale p.61

Art. 36.4 Piano di governo fondiario p.62

Art. 36.5 Terminologia p.63

Art. 37 Ambiti per i servizi p.63

Titolo III

Disposizioni specifiche

Art. 38 Facoltà di deroga p.64

Art. 39 Deroga per alloggi destinati a persone con gravi handicap o non autosufficienti p.64

Art. 40 Norme transitorie p.64

Art. 41 Fasce di rispetto e vincoli p.64

Art. 42 Viabilità ed allargamenti stradali p.65

Art. 43 Attrezzature per la viabilità - stazioni di rifornimento carburante – autolavaggi p.65

Art. 44 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica ed elettrodotti p.66

Art. 45 Edifici esistenti difformi alle previsioni di PGT p.67

Art. 45bis Edifici da demolire p.67

Art. 46 Norme e criteri per gli insediamenti commerciali p.68

Art. 47 Disciplina delle destinazioni d'uso p.70

Art. 48 Beni di interesse archeologico p.77

Art. 49 Impianti solari termici e fotovoltaici p.77

Art. 50 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti p.78

Art. 51 Disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi p.80

Art. 52 Miglioramento della qualità ambientale p.80

Art. 53 Esame dell'impatto paesistico dei progetti p.80

Art. 54 Manufatti provvisori e piscine p.81

Art. 55 Incentivi per l'edilizia sostenibile p.82

Titolo IV

Disposizioni derivate da strumenti e normative di valenza sovracomunale

Art. 56 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale p.83

Art. 57 Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo p.83

Titolo V

Art. 58 Componente geologica, idrogeologica e sismica p.84

Art. 59 Tutela idrogeologica del territorio p.89

Art. 60 Elaborati costitutivi p.89

ALLEGATI:

PLIS delle Valli d'Argon - Abaco degli elementi costruttivi nel territorio rurale del parco p.90

PREMESSA

ORIENTAMENTI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:

- 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, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate;
- e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal documento di piano, 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, nonché i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche degli insediamenti;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde;
- c) indice di copertura;
- d) altezze degli edifici;
- 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. 22 gennaio 2004, n. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:

- per le aree non soggette a edificazione o urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale;
- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso.

Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 DEFINIZIONI

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- Comparto unitario:

Parte del territorio graficamente individuata sottoposto ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario.

- Gruppi di edifici:

Insieme di edifici esistenti tra loro correlati in base ai caratteri morfologico-funzionali degli edifici stessi.

- Ambito normativo:

Parte di territorio caratterizzata da omogenea morfologia di impianto e di uso rispetto alla quale è definito un insieme organico di prescrizioni che ne disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi di modificazione ammissibili sugli edifici e sulle aree.

- Comparto edificatorio:

Area operativa, all'interno di piani attuativi, oggetto di uno studio unitario, anche se realizzato in fasi successive.

- Intervento edilizio:

Insieme delle trasformazioni fisiche sull'immobile interessato.

- Piani attuativi:

Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina legislativa:

- Piani particolareggiati (P.P., L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 13);

- Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P., L. 18 aprile 1962, n. 167);

- Piano di recupero (P.R., L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 28);

- Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P., L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27);

- Piano di lottizzazione (P.L., L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 28);

- Programmi integrati di intervento (P.I.I., L.R. 11 marzo 2005, n. 12);

- Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P., D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112).

- Studio unitario:

Studio esteso all'intero comparto, laddove non sussiste accordo per la formulazione di un piano attuativo relativo allo stesso, la cui presentazione, da parte dei proprietari ed approvazione da parte dell'organo competente in base alla normativa vigente, costituisce condizione per interventi di trasformazione di singoli sub-ambiti.

- Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse nell'ambito normativo e/o negli edifici, secondo la classificazione adottata nel successivo art. 2.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.

Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo art. 2 e, per le attività commerciali il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con diverse lettere alfabetiche così come definito all'art. 47.

Il cambio di destinazione d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, sempre e comunque nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti.

2. Definizioni tecniche uniformi urbanistiche.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, vengono di seguito riportate le definizioni tecniche uniformi urbanistiche, in recepimento della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695:

- Superficie territoriale (ST):

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

-Superficie fondiaria (SF):

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

- Indice di edificabilità territoriale (IT):

Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

- Indice di edificabilità fondiaria (IF):

Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

- Carico urbanistico (CU):

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

- Dotazioni Territoriali (DT):

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

- Superficie coperta (SCOP):

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

- Superficie permeabile (SP):

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

- Indice di permeabilità (IPT/IPF):

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

- Indice di copertura (IC):

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

- Superficie lorda (SL):

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

- Superficie accessoria (SA):

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

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

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

- Superficie utile (SU):

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

- Volumetria complessiva (VT):

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

- Altezza dell'edificio:

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

- Volume urbanistico (VU):

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

- Altezza urbanistica (AU):

Altezza convenzionale da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico è di 3,00 metri.

3. Definizioni tecniche uniformi edilizie.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, vengono di seguito riportate le definizioni tecniche uniformi edilizie, in recepimento della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695:

- Altezza lorda:

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

- Altezza del fronte:

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

- Distanze:

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

La distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

- Sagoma:

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

4. Definizioni urbanistiche specifiche.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, vengono di seguito riportate le definizioni specifiche del PGT:

- Filo edilizio o allineamento:

Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.

- Spessore del corpo di fabbrica:

Distanza tra le pareti esterne costituenti i lati maggiori del fabbricato.

5. Riferimenti normativi.

Per le definizioni non ricomprese nel presente articolo si fa riferimento al regolamento edilizio ed alla legislazione vigente. Nel richiamo normativo alle leggi vigenti si intendono ricomprese, anche se non specificato, tutte le modifiche e/o integrazioni sopravvenute in seguito all'emanazione. Al fine di rendere completa e organica la lettura e l'applicazione delle norme dei documenti del PGT, eventuali difformi indicazioni che contrastino con la corretta e compiuta applicazione delle medesime norme attraverso la lettura sistematica dei documenti e che contrastino o risultino incompatibili nel tempo con la legislazione nazionale e/o regionale, si intendono abrogate o sostituite.

ART. 2 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono definite per classi di attività e, salvo ulteriori specificazioni introdotte nei singoli ambiti normativi, individuate come segue:

1 - Residenza:

spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.

2 - Edilizia residenziale pubblica

Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

3 - Attività turistico ricettive:

A) alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.

B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti. L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.

4 - Attività produttive:

- A1) attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio;
- A2) depositi al coperto o all'aperto;
- A3) deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione;
- B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi;
- C) Attività di logistica e di autotrasporto.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 100 mq di SL e in ogni caso non superiore al 50% della SL totale dell'intervento. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.

5 - Attività commerciali:

- A) struttura di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di superficie di vendita (esercizio di vicinato);
- B) strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita (media strutture di vendita);
- C) struttura di grande dimensione oltre 1.500 mq di superficie di vendita (grande struttura di vendita);
- D) attività artigianali di servizio;
- E) attività per il commercio all'ingrosso;
- F) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

6 - Attività terziarie:

- A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali.
- B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione, e comunque non oltre i 100 mq di SL;
- C) esercizi destinati al gioco con apparecchi denominati Videolottery – VLT ed esercizi similari.

7 - Attività espositive, congressuali e fieristiche:

attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.
Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici, e comunque non oltre i 100 mq di SL.

8 - Attività pubbliche o di interesse pubblico (L.R. 11 marzo 2005 n.12, art. 9 - Piano dei Servizi):

- a) istruzione;
- b) servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri, servizi ed attrezzature tecnologiche;
- c) verde pubblico per parco, gioco e sport;
- d) parcheggi.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SL di cui al massimo 100 mq di SL per la residenza del custode).

9 - Centri di ricerca, Sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione.

Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali.

Sono altresì ammesse residenze del custode, non oltre i 100 mq di SL.

Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

10 - Attività agricole:

attività riguardanti la conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

11 - Verde privato:

area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

12 - Attività di servizio alle imprese:

- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A,
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- attività congressuali, associative, espositive;
- attività artigianali di servizio.

13 - Attività di servizio alle persone:

- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 100 mq di SL).

ART. 3 TIPI DI INTERVENTO

Gli interventi ammessi fanno riferimento, visti l'art. 31 della Legge 5.8.1978 n.457, il DPR 6 giugno 2001, n. 380 e la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, alle seguenti tipologie di intervento:

1) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- 1.1) manutenzione ordinaria
- 1.2) manutenzione straordinaria
- 1.3) restauro
- 1.4) risanamento conservativo
- 1.5) ristrutturazione edilizia

2) interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- 2.1) soprizzo
- 2.2) ampliamento
- 2.3) demolizione

3) interventi di ricostruzione edilizia:

- 3.1) demolizione con ricostruzione

4) interventi di nuova edificazione:

- 4.1) nuova edificazione

5) interventi di ristrutturazione e trasformazione urbanistica:

- 5.1) ristrutturazione urbanistica
- 5.2) trasformazione e nuovo impianto urbanistico

Eventuali successive normative di carattere nazionale e/o regionale che producano effetti innovativi o integrativi alle categorie di intervento di cui al presente articolo sono immediatamente cogenti ed applicabili senza che ciò comporti necessità di variante alle presenti norme.

ART. 4 PRESCRIZIONI VINCOLANTI

Il Piano delle Regole individua come prescrizioni vincolanti non modificabili (se non in sede di Variante), secondo le procedure delle leggi vigenti:

- l'individuazione degli ambiti normativi;
- le categorie di intervento attribuite ad ogni ambito normativo, nonché le relative modalità attuative ed i parametri edilizi ed urbanistici;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

ART. 5 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Piano si attua mediante i titoli abilitativi e gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione vigente, così come precisato dalle presenti norme per ogni area normativa.

Ove non definite anche dal Piano delle Regole, le porzioni di territorio eventualmente assoggettate alla preventiva formazione di piano attuativo sono individuate nel Documento di Piano; possono inoltre essere delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte di privati; in tal caso previa approvazione di adeguata variante al P.G.T. qualora interessino aree per le quali il piano non abbia previsto interventi insediativi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o classi di edifici.

Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura del piano attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica così come individuate dal presente Piano delle Regole.

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati, di studio unitario o in sede di comparto edificatorio ex art. 23 Legge 1150/42, devono essere cedute gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi.

Le aree per servizi devono essere computate, nel rispetto delle quantità richieste dalla L.R. 12/05 e dal Piano dei Servizi (art. 18), per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettiva e produttiva. In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammessa la procedura di monetizzazione, così come definito nel Piano dei Servizi.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (Legge 24 marzo 1989 n. 122, L.R. 11 marzo 2005, n. 12) nella misura minima di 1 mq per ogni 3,3 mq di SL.

I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'area oggetto di intervento, possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente.

Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la sostituzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati.

È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo nel rispetto dei parametri edilizi delle aree normative in cui ricade l'intervento.

Il Piano delle Regole individua, come Zona di Recupero ex art. 27 Legge 5 agosto 1978, n. 457, l'intero Ambito di impianto storico.

Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalle vigenti normative, in materia di tutela storico-architettonica, monumentale, ambientale e paesaggistica, sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza competente o comunque tramite il nulla osta da parte degli Enti competenti.

Detto parere, con le sue eventuali prescrizioni, assume valore prevalente su eventuali contrastanti disposizioni contenute nelle presenti norme in quanto espressione di autorità sovraordinata ed istituzionalmente preposta, oltre che alla apposizione del vincolo, ad assicurare la massima adesione degli interventi edilizi agli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni immobili vincolati.

Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla «Carta di fattibilità delle azioni di piano» e «Carta della pericolosità sismica locale».

L'attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate al successivo art. 46.

Le convenzioni attuative costituenti parte integrante dei piani attuativi o in attuazione di impegni convenzionali, disciplinano la contestuale realizzazione degli interventi privati e pubblici con specifico riferimento alla:

- cessione gratuita delle aree destinate a sedi viarie e a servizi o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dello stesso;
- cessione gratuita degli ambiti di trasformazione per servizi nei casi in cui il privato utilizzi la capacità edificatoria attribuita a tali ambiti;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di urbanizzazione;
- cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia o sulla base delle apposite previsioni del Piano dei Servizi.

Gli atti d'obbligo unilaterali sono atti di impegno unilaterale con i quali i privati si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici o di uso pubblico o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all'intervento di trasformazione edilizia.

Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, se vigente.

ART. 6 PIANI ATTUATIVI COMUNALI

Sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo, di cui all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, gli interventi interessanti gli ambiti di trasformazione, salvo diverse prescrizioni, individuati e delimitati con apposito contrassegno nelle tavole grafiche del Documento di Piano e nella tavola grafica del Piano delle Regole, nonché previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente in materia.

Ciascun piano attuativo dovrà essere esteso ad almeno ogni unità minima di intervento, eventualmente individuata dalle tavole grafiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole con apposita delimitazione.

Tale prescrizione obbliga alla progettazione unitaria di complessi anche se la loro realizzazione avviene nel tempo per successivi lotti.

Pertanto i Piani Attuativi dovranno contenere, oltre alle previsioni planivolumetriche, una serie di indicazioni per uniformare i caratteri costruttivi e i materiali allo ambiente.

I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dall'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, e successive modificazioni.

L'approvazione dei Piani Attuativi comporta la stipula di una convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n.1150 e dell'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005, n.12; nella stessa è da prevedersi la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica previste all'interno dell'ambito di Piano nel rispetto delle quantificazioni minime di cui al Piano dei Servizi. Nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica la convenzione prevederà la monetizzazione fino al raggiungimento dello standard previsto.

ART. 7 AMBITI NORMATIVI: CLASSIFICAZIONE

Gli Ambiti normativi forniscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel Piano delle Regole.

Essi sono così denominati:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato:
 - Ambito di impianto storico (A)

- Ambito residenziale consolidato (B)
- Ambiti di trasformazione soggetti a piani attuativi (AT)
- Ambiti di trasformazione in fase di attuazione (B, D)
- Ambito produttivo consolidato (D)
- Ambito per verde privato (Vp)
- Ambito per servizi (S)
- Ambiti destinati all'agricoltura:
 - Ambito agricolo (E)
- Ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologici (T)
- Ambiti di rispetto

ART. 8 AREA DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza le aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme.

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da Piano Attuativo, da atto di programmazione negoziata o da atto convenzionato, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dall'atto stesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT si considerano di pertinenza l'area del loro sedime ed l'area ad essi circostante utilizzata, nel progetto assentito, per il calcolo del volume o della SL realizzata.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area, secondo gli indici indicati nel Piano delle Regole oppure nel piano attuativo o negli atti assentiti esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

ART. 9 SUPERFICIE PERMEABILE

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.

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

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E URBANISTICA

ART.10 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - A1

Sono definiti Nuclei di antica formazione le parti del territorio caratterizzate da insediamenti e/o agglomerati comprendenti le aree libere pertinenziali, dei quali sia stata riconosciuta l'origine storica, sia se ricadenti in zone più densamente urbanizzate, sia se individuati come nuclei isolati: essi costituiscono pertanto il patrimonio storico-culturale del territorio comunale e contribuiscono sostanzialmente alla qualificazione del paesaggio urbano e rurale.

Con l'adozione del P.G.T., i perimetri dei Nuclei di antica formazione (zona omogenea "A") costituiscono individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

In tali zone il PGT si attua oltre che per interventi diretti, come di seguito specificato, anche tramite pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato; è altresì consentito il ricorso a Piani di Recupero ai sensi della Legge n° 457/78, di iniziativa pubblica o privata.

Entro gli ambiti dei Nuclei sono individuati, con specifici elaborati relativi alla catalogazione e conoscenza del patrimonio edificato, tutti gli immobili da assoggettare a specifiche prescrizioni di intervento mediante schedature distinte per ogni unità edilizia. Entro tali ambiti, quindi, il Piano delle Regole sulle tavole "Planimetria delle Regole – Nuclei di antica formazione – Centro storico All. C2 e "Planimetria delle Regole – Nuclei di antica formazione – Nuclei esterni All. C3 e sulle schede delle singole unità edilizie, individua e definisce:

- * l'identificazione del fabbricato, comprendente localizzazione e dati dimensionali; destinazione d'uso (indicativa nel limite delle destinazioni d'uso indicate al successivo art. 10.6), epoca di realizzazione; tipologia; materiali ed elementi costruttivi; valutazione dello stato di conservazione; documentazione fotografica significativa (generale, ed esemplificativa degli elementi costruttivi/decorativi di rilievo);
- * le caratteristiche e lo stato d'uso delle aree libere;
- * le modalità di intervento previste per ogni edificio, manufatto o costruzione accessoria esistente, nonché per le aree pertinenziali.

Per ciascun edificio esistente, delimitato come unità minima di intervento, il Piano delle Regole individua le operazioni edilizie obbligatorie ammissibili, da realizzarsi mediante interventi unitari in rispondenza a:

- * la classe di intervento cui viene assegnato il fabbricato, o parte dello stesso, che determina il livello di vincolo ed i gradi di intervento conseguenti;
- * il grado di intervento, che specifica le opere edilizie da disporsi in relazione alla classe di appartenenza;
- * le prescrizioni generali cui attenersi in fase progettuale;
- * le prescrizioni specifiche inerenti direttive particolari, anche di classe superiore a quelle assegnate all'operazione nel suo complesso, riferite ad elementi di particolare interesse o in

relazione ad opere ritenute inderogabili per la salvaguardia e la riqualificazione degli immobili o delle aree di contesto.

L'unità minima di intervento è delimitata da un perimetro continuo ed individuata da apposita segnatura, essa coincide, di norma, con la singola unità edilizia.

La proposta progettuale, con esclusione di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico dei singoli alloggi, deve riferirsi all'intera unità minima nel rispetto delle prescrizioni di Piano e delle eventuali prescrizioni particolari.

L'inventario dei nuclei di antica formazione individua il grado di intervento attribuito ad ogni singolo edificio, quale tipo di intervento edilizio massimo consentito; identifica altresì i gradi di intervento ammissibili, quali interventi edilizi in ogni caso consentiti dalla normativa vigente.

10.1 Interventi sugli edifici esistenti

Ferme restando le prevalenti previsioni e prescrizioni riportate sulle Schede Normative riferite ai singoli edifici compresi negli Ambiti di impianto storico ed allegate al presente Piano delle Regole, sono ammesse modificazioni degli edifici secondo i seguenti tipi di intervento conformemente alle definizioni dell'art. 3.

Classi di intervento sugli edifici

- **Classe 1 - Vincolo assoluto**

Si applica ad immobili già assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, o per i quali è stato proposto in sede di redazione del PGT l'assoggettamento a tutela a motivo del notevole interesse architettonico, storico e culturale.

La conservazione attiene anche alla destinazione d'uso che va di norma mantenuta; eventuali mutazioni devono essere strettamente affini all'impiego originario.

Per quanto attiene alla prima categoria di beni, si rammenta che ogni determinazione progettuale deve essere assunta in accordo con i competenti Enti ministeriali, cui inoltre spetta primariamente il compito di verificarne l'interesse culturale.

Grado di intervento attribuito: restauro conservativo

- **Classe 2 - Vincolo parziale conservativo**

Comprende edifici e/o parti di edificio di notevole rilevanza storica e di pregio architettonico, soggetti a vincolo conservativo per i fronti esterni e per gli elementi caratterizzanti l'organizzazione, la distribuzione interna, con il mantenimento della tipologia originaria.

Si applica a immobili qualificati da elementi tipologici, strutturali e formali che motivano interventi di conservazione, recupero e ripristino strutturale e materico, nell'ottica di una valorizzazione dello stabile finalizzata al suo mantenimento in uso, o ad un impiego compatibile con la destinazione originaria.

Grado di intervento attribuito:

- parti esterne: restauro conservativo
- parti interne: risanamento conservativo

- **Classe 3 - Vincolo parziale architettonico**
Comprende edifici e/o parti di edificio di significativo valore storico, architettonico e/o ambientale, soggetti a vincolo conservativo per l'involucro ed i fronti esterni e per gli elementi caratterizzanti l'organizzazione tipologica.
Grado di intervento attribuito:
 - parti esterne: risanamento conservativo
 - parti interne: risanamento conservativo o ristrutturazione interna per dimostrata assenza di qualità

- **Classe 4 - Vincolo di sagoma e profilo**
Comprende edifici privi di valenza architettonica ma che con la loro sagoma garantiscono continuità ed omogeneità all'intorno immediato contribuendo alla caratterizzazione di scorci, vie, vicoli e parti del tessuto insediativo.
Si applica a edifici e/o parti degli stessi per i quali sono da considerarsi vincolate le caratteristiche planimetriche e volumetriche esistenti. Gli interventi devono comunque perseguire un attento inserimento nel contesto urbano d'appartenenza, salvaguardando i rapporti consolidati con l'edificato e il costruito circostante e ponendosi in continuità alle tradizioni edili locali, pur qualificandosi come opere contemporanee.
Grado di intervento attribuito: ristrutturazione edilizia interna ed esterna

- **Classe 5 - Trasformazione**
Comprende edifici privi di valori architettonico-ambientali di recente edificazione di cui si auspica un recupero più consono al tessuto di appartenenza.
Si applica a edifici o parti degli stessi per i quali è consentita una ridefinizione planimetrica e formale, anche mediante demolizione e successiva ricostruzione, nei limiti volumetrici del fabbricato esistente, misurati secondo le normative vigenti. Se estesa alla totalità del fabbricato, l'operazione si configurerà quale nuova edificazione che potrà manifestare caratteristiche architettoniche contemporanee pur nel rispetto del contesto e nel corretto inserimento ambientale.
Nella classe sono compresi edifici e/o parti di edificio e/o costruzioni accessorie da demolire per esigenze di risanamento funzionale e di recupero ambientale con reimpiego integrale della volumetria: il recupero volumetrico sarà specificamente individuato e normato in sede di prescrizioni particolari, e farà riferimento alla volumetria complessiva del fabbricato esistente.
Grado di intervento attribuito: ristrutturazione urbanistica

- **Classe 6 - Demolizione**
Comprende edifici e/o parti di edificio e/o costruzioni accessorie di cui è prevista la demolizione.
Le demolizioni dovranno essere coordinate all'operazione effettuata sul fabbricato principale. Ciò anche nel caso in cui, per ragioni di identificazione, tali costruzioni siano rappresentate graficamente negli elaborati (tavola "Planimetria delle regole" e schede) mediante propria unità minima di intervento.
Grado di intervento attribuito: demolizione

- **Classe 7 - Completamento urbanistico**

Comprende le operazioni di nuova costruzione individuate come organismi architettonici a se stanti, mediante interventi omogenei a volumetria, involuppi e profili definiti.

E' prescritta la progettazione unitaria nell'ambito dell'unità minima di intervento individuata dal Piano delle Regole.

L'intervento di nuova costruzione dovrà essere orientato a realizzare un nuovo organismo edilizio sia pur rapportato al contesto storico-ambientale.

Grado di intervento attribuito: ristrutturazione urbanistica

Gradi di intervento

- **Grado I - Manutenzione ordinaria**

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera a della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, tale categoria comprende le opere necessarie per la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici, oltre agli interventi di integrazione o mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti, senza modifiche del volume e della SL né alterazioni degli elementi architettonici e decorativi.

Pertanto è limitata, ad esempio, a:

- a) riparazione e sostituzione di rivestimenti, infissi e pavimenti interni;
- b) pulitura, riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti esterni; rifacimenti di tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi esterni: operazioni da realizzarsi, preferibilmente, per l'intera estensione dei fronti;
- c) riparazione di grondaie, pluviali, manti di copertura;
- d) riparazioni e rinnovo di pavimentazioni esterne, recinzioni;
- e) riparazione e rinnovo di impianti tecnici, purché non comportino la creazione (costruzione o destinazione) *ex novo* di locali per servizi igienici e tecnologici.

- **Grado II - Manutenzione straordinaria**

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera b della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, tale categoria comprende le opere e le modifiche necessarie per il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici; la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici; la variazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, senza aumento del volume e della SL.

Dette operazioni, da condursi puntualmente e non in modo generalizzato sui sistemi costruttivi e impiantistici, possono dunque comprendere ad esempio:

- a) consolidamento e rinnovo di murature portanti, solai, coperture;
- b) modifica e spostamento di tavolati interni privi di funzione portante;
- c) realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- d) provvedimenti per il miglioramento dell'efficienza prestazionale termica dell'edificio;
- e) la realizzazione di manufatti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

• **Grado III - Restauro conservativo**

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera c della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'Art. 29, comma 4 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, tale categoria comprende l'insieme sistematico di interventi che, nel rispetto rigoroso degli elementi tipologici, strutturali e formali, delle tecniche e dei materiali costitutivi, siano volti a conservare l'integrità materiale dell'organismo edilizio e ad assicurarne la valorizzazione mediante un recupero funzionale compatibile con le caratteristiche originarie dell'immobile stesso.

Complessivamente, il restauro conservativo deve essere dunque orientato a mantenere in uso l'immobile, riconoscendo e trasmettendo al futuro le componenti artistiche, storiche e documentali significative dell'edificio in sé e dei suoi rapporti con il contesto urbano o paesistico, con riferimento non solo agli elementi architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che, anche introdotti in epoche successive, siano parte determinante di un organico sviluppo.

Ogni progetto dovrà essere perciò supportato da una valutazione critica inerente la storia dell'edificio, le caratteristiche costruttive e materiche, l'inserimento ambientale.

Ove le operazioni di restauro comportino alterazioni degli elementi esistenti, deve essere manifestata la riconoscibilità, per tecnologia e materiali, delle integrazioni.

Le opere ammesse in questo ambito sono, a titolo di esempio, le seguenti:

- a) consolidamento, miglioramento, integrazione delle parti strutturali dell'edificio (fondazioni, murature portanti, solai, volte, coperture), attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche degli elementi già in opera, o comunque rispondenti a quelle tradizionali locali: potranno essere ammesse puntuali aggiunte di strutture in funzione statica e l'utilizzazione di tecniche diverse qualora esse rispondano a dimostrate necessità di sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. Non sono ammesse modifiche agli impianti di distribuzione orizzontale (disposizione degli ambienti, anche attuata mediante porticati e loggiati) né verticale (scale, ballatoi e simili), alterazioni di volumi, SL, modifiche delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze delle coperture, delle aperture di facciata, se non per limitate modificazioni, ove ciò sia indispensabile per superiori ragioni di conservazione;
- b) il consolidamento, il ripristino e il rinnovo delle superfici delle facciate degli edifici, da attuarsi sulla base della valutazione analitica delle tecniche e dei materiali in opera: la stonacatura generalizzata dei fronti è vietata;
- c) operazioni di pulitura delle facciate o di elementi architettonici di pregio in esse inseriti;
- d) l'inserimento di parti non strutturali e di impianti e servizi richiesti dalle esigenze d'uso, senza alterazioni di volume né di SL;
- e) il consolidamento, il ripristino e il rinnovo di serramenti, infissi, e delle finiture interne, mantenendo l'omogeneità tecnologica derivante dalla tradizione locale ed escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi;
- f) operazioni di restauro di elementi architettonici e artistici di pregio presenti in interno;

g) l'eliminazione degli elementi superfetativi all'organismo edilizio originario, quando se ne riconosca l'estraneità rispetto l'architettura principale e il contesto.

• **Grado IV - Risanamento conservativo**

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera c della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'Art. 29, comma 4 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, tale categoria comprende gli interventi tesi al recupero edilizio e funzionale dell'organismo architettonico mediante un insieme sistematico di opere che mantengano e valorizzino gli elementi tipologici, strutturali e formali caratterizzanti il manufatto stesso.

Tali opere comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi strutturali portanti dell'edificio; l'inserimento degli elementi strutturali non portanti e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, senza alterazioni di volume né di SL; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario, privi di valore architettonico e storico-documentario.

Le operazioni consentite sono, a titolo di esempio, le seguenti:

- a) recupero, conservazione ed eventuale ripristino degli elementi costruttivi esterni e interni caratterizzanti l'immobile sotto il profilo ambientale, urbanistico, architettonico e artistico, e storico-culturale, con valorizzazione complessiva dell'immobile. Le opere inerenti l'impianto strutturale e distributivo possono essere condotte sia per consolidare e/o completare l'organismo edilizio esistente, sia per pervenire a nuovi tipi edilizi compatibili con le caratteristiche tipologiche di base o ad esse organicamente assimilabili, per il necessario adeguamento a nuove o mutate destinazioni funzionali. Gli interventi devono essere comunque condotti nel rispetto degli elementi architettonici denotativi del tipo edilizio e del modello strutturale (volte, porticati, loggiati, scale, posizionamento delle aperture, ecc.), per la salvaguardia dei quali è consentito l'uso di tecniche e materiali per consolidamento e integrazioni anche diversi da quelli già in opera;
- b) lo spostamento di solai intermedi e di strutture murarie di secondaria importanza, la formazione di eventuali nuove scale, la dotazione di nuovi impianti tecnologici, solo se finalizzati ad assicurare la funzionalità dell'edificio e il suo risanamento igienico e tecnologico, compatibilmente alle funzioni insediate;
- c) eliminazione dei volumi e degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo all'edificio originario intesi come superfetazioni e che risultino in contrasto con il contesto architettonico e/o paesistico.

• **Grado V - Ristrutturazione edilizia interna**

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera d della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, tale categoria comprende gli interventi volti ad effettuare quelle trasformazioni interne all'edificio compatibili al grado di vincolo che invece si mantiene per l'involucro esterno del fabbricato oggetto di risanamento conservativo.

Sono ammessi:

- a) 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;

- b) il risanamento 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.

- **Grado VI - Ristrutturazione edilizia**

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera d della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, tale categoria comprende gli interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme di opere che possono portare ad un manufatto in tutto o in parte diverso dal precedente, a seguito di trasformazioni parziali o complessive del tipo, del modello strutturale e degli elementi formali.

Gli interventi comprendono quindi il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché la modifica e l'inserimento di nuove strutture ed impianti, nell'obiettivo di adeguare i vecchi nuclei alle necessità abitative odierne, potenziandone al contempo l'inserimento nel tessuto urbano.

Rientrano in tale categoria di opere:

- a) il ripristino e la sostituzione con rifacimento dei componenti strutturali principali (murature, solai, coperture) fino alla trasformazione del modello statico dell'edificio;
- b) la trasformazione degli impianti distributivi orizzontali e verticali, anche con conseguente modifica dei prospetti;
- c) l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici, anche con modifiche di volume e SL;
- d) demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente;
- e) la realizzazione di autorimesse, anche interrato.

- **Grado VII - Ristrutturazione urbanistica**

Tale categoria è finalizzata a ripristinare edifici e/o parti degli stessi privi di qualità ambientali ed architettoniche, nonché che risultano in precarie condizioni statiche; ulteriormente riguarda la realizzazione di nuove costruzioni.

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera f della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, la categoria comprende interventi indirizzati al rinnovamento di parti del tessuto urbano esistente mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie comportanti l'integrazione e/o la modificazione del disegno di lotti, edifici, spazi aperti pubblici e privati, sedimi stradali, ecc.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con possibilità di variare la sagoma originale nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni di volume, allineamenti, profili, tipologia, morfologia, materiali impiegabili specificate negli elaborati di

Piano e dovranno configurarsi quali manufatti chiaramente contemporanei, sia pure rapportati al contesto storico-ambientale di appartenenza.

La progettazione di nuovi corpi di fabbrica potrà qualificarsi apertamente come prodotto dell'architettura contemporanea ma dovrà assicurare il corretto inserimento nel contesto, escludendo il ricorso a modelli tipologici o elementi architettonici non appartenenti alla tradizione costruttiva locali, o mutuati da modelli tipicamente metropolitani.

- **Grado VIII - Demolizione**

Riguarda 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.

10.2 Disposizioni generali

Il recupero degli immobili deve consistere in un complesso organico di operazioni diretto ad individuare, conservare, tramandare tutti i manufatti appartenenti allo spazio edificato, e al costruito urbano in genere, che si configurino quali testimonianze di valore storico-documentale o paesistico-ambientale, al fine di valorizzare i nuclei di antica formazione e di indurre un maggior livello di integrazione con il rimanente territorio comunale, anche grazie alla permanenza dei residenti attuali: sono ammesse azioni di rinnovamento, ma sempre nel rispetto del tipo e degli elementi architettonici e formali caratterizzanti gli immobili.

Sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi volumetrici, computati 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.

Gli interventi di sostituzione e/o integrazione su edifici con elevato grado di vincolo dovranno essere sempre riconoscibili. Potranno essere integralmente ricostruiti solo gli elementi indispensabili alla staticità delle parti o dell'edificio in generale, o essenziali per la leggibilità dei caratteri storico-culturali del fabbricato.

Tutti gli interventi dovranno garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).

Gli interventi di recupero (restauro e risanamento) assegnati a corpi edilizi che, anche parzialmente, sono stati oggetto di trasformazioni o alterazioni di linguaggi architettonico-tipologici ancora leggibili, sono finalizzati al ripristino, per quanto possibile, delle caratterizzazioni originarie.

Pertanto, negli edifici, in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.

Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, verranno effettuati gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio, e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio stesso.

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, avrà titolo per definire il livello di intervento da effettuare nelle componenti alterate finalizzato alla restituzione della comprensibilità dei caratteri.

10.3 Disposizioni specifiche

Per gli edifici di classe 1, gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte. L'intervento di restauro comprende altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

Per gli edifici di classe 2 e 3, gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue ed alla valorizzazione delle componenti di valore architettonico-ambientale, altresì al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere conservata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

Per gli edifici di classe 4, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei rapporti dimensionali del fabbricato ed al suo miglioramento ambientale anche in relazione al contesto immediato. È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria.

Per gli edifici di classe 5, in caso di demolizione con ricostruzione, devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- volume edificabile: max uguale al preesistente;
- filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio preesistente o dell'isolato o della strada;
- altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max =1,5 volte la larghezza strada);
- spessore massimo del corpo di fabbrica: m. 12;
- distanza da confini privati: m. 5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole :
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini;
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto;
- distanza tra nuovi fabbricati: m. 10 o aderenza.

Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell'impianto storico che il piano tutela.

Per gli edifici di classe 7 di ricomposizione urbanistica, la tavola "Planimetria delle Regole" individua la collocazione ove prevedere la nuova edificazione consentita dall'applicazione della classe di intervento; la perimetrazione evidenzia il solo limite di massimo inviluppo entro il quale contenere la superficie coperta del nuovo edificato. Le dimensioni ed i parametri edilizi sono specificati nelle singole schede.

In sede di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, l'Amministrazione comunale potrà stabilire se la previsione di nuova edificazione potrà attuarsi solamente mediante un unico intervento o con interventi singoli. In quest'ultimo caso è vincolante la presentazione di un progetto unitario assentito e con procedura di convenzionamento.

Il progetto di intervento, corredato da idoneo studio in merito alle caratteristiche paesistiche e fisico-morfologiche che connotano il contesto esistente, deve promuovere, nel rispetto dell'impianto urbano di matrice storica, l'inserimento dell'intervento integrativo nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico-espressivi, dovrà essere sottoposto al giudizio della Commissione per il Paesaggio.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- distanza da confini privati: m. 5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole:
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto;
- distanza tra nuovi fabbricati: aderenza.

10.4 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Gli ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono disciplinati, per classi di intervento sugli edifici appartenenti ai Nuclei di antica formazione - A1, nel successivo art. 50 delle presenti N.T.A..

10.5 Modificazioni delle aree

Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici appartenenti agli edifici di classe 1 e 2, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata. Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio.

Nelle aree di pertinenza degli edifici di classe 3, 4, 5 e 7, ivi comprese le aree a verde privato, sono ammessi in sottosuolo interventi finalizzati alla creazione di parcheggi pertinenziali tali da non alterare i valori storico-ambientali riconosciuti del luogo con il mantenimento delle quote di campagna originali.

All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, bassi fabbricati o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente.

Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico-architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.

10.6 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale, terziaria e per servizi.

Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 46 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i. Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali.

Tutti gli interventi edilizi integrati dalle prescrizioni generali, così come delineati nel presente articolo, potranno confermare, ove non ostino particolari e gravi motivi di ordine igienico e sanitario, le destinazioni agricole in atto che implicano: abitazioni per i conduttori dei fondi e annessi agricoli necessari, colture ortofrutticole e floro-vivaistiche, allevamenti non intensivi o destinazioni con esse compatibili quale le attività di agriturismo, o spazi di vendita di prodotti derivanti da coltivazione e allevamento.

10.7 Modalità attuative

Il Piano determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi.

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 delle classi, dei gradi di intervento e delle eventuali prescrizioni specifiche segnalate, previste dal Piano;
- all'utilizzo nella progettazione delle indicazioni fornite dalle prescrizioni generali di intervento;
- alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà.

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

Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Le costruzioni accessorie esistenti a cui non è stata attribuita classe di intervento dovranno essere demolite. Nel caso le stesse siano state oggetto di sanatoria, il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il paesaggio, potrà attribuire specifiche prescrizioni riguardo alla permanenza della costruzione od alla sua riqualificazione in ordine ad eventuale ricollocazione, modifiche planivolumetriche e di materiali. In ogni caso, salvo

diverse indicazioni, tutti i volumi oggetto di sanatoria dovranno mantenere la destinazione d'uso con la quale sono stati sanati.

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

Gli interventi relativi agli edifici di grado 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8 si attuano mediante interventi edilizi diretti, secondo le procedure ed i titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente.

Gli interventi relativi agli edifici di grado 6 (limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione) e 7 sono subordinati a Piano Attuativo o, in alternativa, a Permesso di Costruire convenzionato.

I provvedimenti di approvazione per tutti i tipi di intervento, devono essere sempre preceduti dal parere favorevole della Commissione Paesaggio, ad esclusione delle opere interne agli edifici.

In alternativa al Piano Attuativo è sempre consentita, per ogni intervento, compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, la seguente procedura:

- 1) al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio ad opera dei soggetti attuatori, in alternativa al Piano Attuativo il recupero trasformativo degli immobili può essere soggetto a Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intera proprietà. La sua finalità è essenzialmente quella di favorire il recupero del patrimonio edilizio, od anche la nuova edificazione, in presenza di situazioni specifiche che rendono di difficile applicazione il ricorso al Piano Attuativo, tramite interventi individuali che comunque assicurino il conseguimento, anche per successive frazioni spaziali e temporali, di un risultato finale omogeneo e coerente, sia in termini architettonici che urbanizzativi;
- 2) il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il richiedente si impegna all'osservanza degli aspetti planivolumetrici, delle norme parametriche di comparto unitario, delle norme in materia di attrezzature e servizi per i piani di recupero, determinate dal Piano delle Regole, nonchè all'individuazione delle aree necessarie alle urbanizzazioni, alla loro realizzazione diretta contemporaneamente alla esecuzione dell'intervento edilizio, con il deposito delle relative garanzie fidejussorie ed alla loro cessione gratuita al Comune;
- 3) la convenzione si stipula in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari. Il suo contenuto può variare in rapporto alla tipologia dell'intervento ed alla consistenza e qualità delle opere di urbanizzazione correlate. Possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi;
- 4) in sede di rilascio del Permesso di Costruire il Responsabile del Procedimento autorizza l'esecuzione di tutte, o di alcune, delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente. Rimangono comunque

ad esclusivo carico del soggetto attuatore le estensioni di rete tecnologica riferibili al solo intervento richiesto e i relativi allacciamenti ai pubblici servizi;

- 5) pur in presenza di interventi individuali, si prescrive che ciascuna proprietà (edifici ed aree) concorra alla riqualificazione complessiva di tutti i prospetti sia dal punto di vista delle partiture e della composizione architettonica, sia alla coerenza rispetto all'importanza dei siti. L'Amministrazione comunale pertanto si riserva il diniego agli atti che non siano ritenuti dotati dei sopraesposti requisiti.

10.8 Prescrizioni generali di intervento

Gli interventi ammissibili sugli edifici e gli spazi liberi esistenti, entro il Centro storico ed i Nuclei di antica formazione, dovranno essere condotti in rispondenza alle seguenti prescrizioni, anche in caso di intervento parziale sull'immobile o di intervento di grado inferiore a quello prestabilito.

Sono dettate le seguenti regole:

- 1) al fine di conseguire un risultato finale omogeneo e coerente, in termini planivolumetrici ed architettonici, anche in presenza di successivi interventi singoli e frazionati, la prima operazione edilizia di recupero che coinvolga le componenti esterne di un edificio, determinerà gli elementi guida che dovranno essere osservati dai successivi interventi di altre unità contermini, riguardo alla composizione architettonica, ai colori, ai materiali ed alle finiture; di ciò dovrà essere attestata l'osservanza in ogni singola convenzione allegata ai permessi di costruire;
- 2) i volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate. L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche delle aggregazioni storiche e del paesaggio;
- 3) unitamente al recupero dell'immobile principale, deve essere conseguito il riordino delle pertinenze coperte e scoperte;
- 4) deve essere sempre assicurata la dotazione minima di posti auto privati pertinenziali e, in relazione alle destinazioni d'uso non residenziali insediate o insediabili, la dotazione minima di posti auto pubblici;
- 5) sono sempre monetizzabili le dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico delle quali si dimostri la mancata fattibilità o l'insostenibilità tecnico-economica, compresi i posti auto pubblici correlati alla destinazione residenziale; non sono monetizzabili invece le dotazioni di posti auto pubblici o di uso pubblico riferite a destinazioni commerciali, ricettive e direzionali, le quali dotazioni possono comunque essere realizzate anche in ambiti esterni al comparto di intervento (entro una distanza considerata adeguata dall'Amministrazione Comunale), qualora se ne dimostri l'impossibilità di realizzazione in sito;
- 6) tutti gli elementi di valore storico, architettonico, artistico o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo per la storia e la cultura locali, sono vincolati al mantenimento in loco, ove ciò non sia sconsigliato da superiori ragioni di conservazione, e ad operazioni di tutela. In ogni intervento occorrerà perciò porre particolare attenzione affinché siano salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi costruttivi e formali situati all'interno o all'esterno dei fabbricati, siano essi di proprietà pubblica o privata, quali: porticati, loggiati, colonne, volte, contorni di aperture e finestre, portali, scale, balaustre e

ringhiere in pietra, ferro battuto o legno, serramenti in ferro battuto o legno, pareti e soffitti con finiture pittoriche, pavimentazioni tradizionali, camini, ghiera di pozzi, fontane, edicole, elementi di arredo esterni, pavimentazioni lapidee di cortili e di strade, orti e giardini storici con le eventuali murature di confine, alberature storiche o rare. Gli elementi di interesse sono segnalati nelle singole schede degli edifici e possono essere evidenziati all'Amministrazione anche in sede di istruttoria progettuale.

Si rammenta che l'elenco riportato è indicativo e non esaustivo, così come orientativa è la individuazione degli immobili sottoposti a tutela *ope legis* per effetto del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali), rappresentata sulle tavole di Piano: ogni ulteriore accertamento riguardante gli ambiti vincolati deve necessariamente ricondursi alle modalità fissate dal predetto D.Lgs.42/2004 che ha assegnato alle Soprintendenze la competenza a verificare l'interesse culturale dei beni medesimi;

- 7) qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico o paesistico, il titolare della Autorizzazione Edilizia, ovvero il Direttore dei Lavori o chiunque ne venisse a conoscenza, è tenuto a darne immediato avviso al Sindaco e agli Enti competenti per i relativi accertamenti ed i successivi provvedimenti. Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danneggiamento ad un bene culturale o paesistico, anche per cause accidentali ed in assenza di opere edilizie, i proprietari sono tenuti a farne immediata segnalazione all'Amministrazione Comunale e agli Enti competenti;
- 8) ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici completi, esaustivi e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio, del contesto e delle aree pertinenziali, completi di piante, sezioni e fronti e, se necessario, di particolari tipologici. Per gli interventi sui fronti dei fabbricati, di qualunque classe attribuita, le rappresentazioni grafiche dei prospetti dovranno includere ampie porzioni degli edifici adiacenti in modo da poter valutare coerentemente le soluzioni compositive di facciata (partiture, finestrate ecc.) in relazione alle condizioni esistenti o previste degli edifici contigui. Il progetto di opere, su edifici di qualunque classe, che ecceda dalla manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato dalla previsione per la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- 9) nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aerilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 e successive modifiche ed integrazioni;
- 10) la realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere dovranno comunque essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale;
- 11) nell'esecuzione degli interventi sugli edifici e sugli spazi liberi dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - a) Strutture di elevazione e orizzontamenti:
murature portanti in elementi lapidei, colonne, pilastri, volte, solai tradizionali ad orditura lignea vanno di regola mantenuti nelle loro caratteristiche costruttive mediante opportune tecniche di intervento;
 - b) Tetti:
è prescrittivo il tetto a falde inclinate, senza soluzione di continuità, con pendenza max 30%, sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione di coperture, con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale. Per gli

edifici di classe “1” e “2” la struttura di copertura e la gronda esterna saranno obbligatoriamente di legno, mentre per gli edifici di classe “3” e “4” è obbligatoria la sola gronda esterna in legno; in tutti i casi la gronda sarà priva di cassettonature; i comignoli saranno di fattura tradizionale, in muratura;

c) Terrazze, “tasche”, abbaini:

le terrazze ottenute con “tagli” nelle falde inclinate di copertura degli edifici esistenti devono essere localizzate in modo tale da non risultare di immediata e facile visione da punti visuali di valore e interesse pubblico, quali le strade del centro storico ed i percorsi collinari, in ogni caso le terrazze non potranno essere collocate nella falda prospiciente strade pubbliche.

Il dimensionamento dei “tagli” deve essere ridotto e proporzionato alle dimensioni della falda di copertura interessata, per un massimo del 10% della proiezione orizzontale della falda stessa ad esclusione dello sporto di gronda. L’esecuzione della terrazza in falda deve essere tale da non modificare la geometria di copertura, mantenendo pertanto le linee di gronda parallele a quelle originali dell’edificio. E’ da evitarsi la formazione di muretti o ringhiere sporgenti dalla linea di copertura. I “tagli” non devono avere una estensione del fronte superiore a 2,00 mt; nel caso fossero più di uno, devono essere opportunamente distanziati, in modo da non configurare una sostanziale continuità. Criteri analoghi ai suddetti devono essere utilizzati nella realizzazione di finestre complanari alle falde.

Per gli edifici con classe 1, 2 e 3 sono ammessi, quando necessari, i soli serramenti complanari alle falde, in numero e dimensioni limitate, e disposti in modo razionale ed ordinato sul piano di copertura.

Gli abbaini possono essere previsti in numero limitato, ad esclusione delle classi 1, 2 e 3, di disegno tradizionale e non innovativo e di dimensioni tali da non configurarsi come volumetria aggiuntiva. E’ vietata la collocazione di abbaini in serie, tra loro particolarmente vicini e in numero sovrabbondante in relazione alle dimensioni del piano di falda, così da divenire motivo di immediata e immanente percezione visiva. La loro dimensione non potrà essere superiore a quella minima prevista dal Regolamento locale d’igiene per i vari locali interessati a seconda delle rispettive destinazioni. Per la creazione di abbaini è comunque richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso a tutti i fronti dell’edificio cui appartiene l’unità immobiliare, esteso anche agli edifici contermini. È comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici;

d) Manti di copertura:

è in ogni caso prescritto l’impiego di coppi, con esclusione di materiale quale: fibrocemento, lamiera, guaine bituminose a vista, tegole marsigliesi o similari. Per gli edifici in classe “5” il manto di copertura potrà avere caratteristiche analoghe ai coppi in laterizio in relazione alla caratterizzazione tipologico-formale dell’edificio;

e) Fronti:

in assenza di un “Piano del Colore”, in via generale, i rivestimenti delle facciate saranno realizzati in intonaco tradizionale liscio con finitura cromatica da scegliersi, concordemente con l’Ufficio Tecnico, entro la gamma delle terre, valorizzando l’articolazione del prospetto mediante una corretta distribuzione delle tinte destinate sia ai rivestimenti che agli elementi di dettaglio.

Non è consentita l’installazione di tettoie, né di strutture permanenti destinate a verande o comunque impiegate come estensioni della superficie utile delle unità immobiliari;

non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.; le tende solari dovranno essere realizzate preferibilmente in stoffa, con dimensioni, forme e materiali consoni all'ambiente.

Le insegne degli esercizi commerciali andranno contenute nella luce delle vetrine, limitando l'uso del neon;

f) Aperture sui fronti:

le aperture devono essere mantenute secondo la tipologia originaria: sarà possibile, ove consentito, realizzare altre aperture, limitatamente alle necessità indotte da nuove partiture interne, nel rispetto delle tipologie e dei rapporti dimensionali di quelle esistenti e secondo gli allineamenti e gli equilibri compositivi del prospetto.

I contorni di portali e finestre, eventuali marcapiani o zoccolature lapidei che caratterizzano le architetture locali vanno recuperati e non tinteggiati; l'integrazione o sostituzione di elementi dovrà essere effettuata con componenti uguali per materiale, forma e tipo di finitura.

I porticati ed i loggiati esistenti sono tenuti a vincolo di conservazione: per i soli loggiati sarà ammessa la realizzazione di tamponamenti vetrati, secondo quanto previsto al successivo punto;

g) Balconi:

per gli edifici di classe "1" e "2" e "3" non è consentita la nuova realizzazione di balconi; per gli edifici di classe "4", "5" e "7" sono ammessi balconi, non prospicienti su strade pubbliche, e con uno sbalzo non superiore a mt. 1,20, salvo specifico divieto espresso nelle schede di progetto o dall'Amministrazione in virtù della facoltà di imporre specifiche prescrizioni aggiuntive; in nessun caso è consentita la chiusura mediante serramenti, al fine di creare verande.

È obbligatorio il ripristino di solai e parapetti in legno di loggiati, balconi, ballatoi, ove esistenti;

h) Scale esterne:

per gli edifici di classe "1", "2" e "3" non sono ammesse nuove scale esterne; l'eventuale rifacimento di quelle esistenti dovrà avvenire tramite l'impiego di materiali tradizionali dell'architettura locale;

i) Serramenti:

in assenza di un "Piano del Colore", in via generale, infissi e serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato o laccato: i sistemi oscuranti saranno del tipo ad ante o persiane, non è permesso l'uso di alcun tipo di avvolgibili. E' compatibile l'utilizzo di griglie, serramenti e infissi metallici in genere purché verniciati con colori coprenti esclusivamente per edifici in classe 4, e 5. Per gli edifici in classe 5 è consentito anche l'uso di avvolgibili.

Le serrande per autorimesse dovranno essere in legno, almeno come rivestimento esterno. I serramenti delle vetrine degli esercizi commerciali potranno avere intelaiatura metallica di ridotto spessore; non potranno impiegarsi serrande metalliche chiuse, ma solo del tipo a maglie. Non è consentita la chiusura dei porticati: l'eventuale tamponamento dei loggiati, se consentito, potrà essere effettuato con vetrate continue, preferibilmente con intelaiatura metallica di ridotto spessore, collocate in arretramento rispetto a colonne o gli elementi di sostegno delle aperture stesse;

j) pavimentazioni esterne:

le pavimentazioni esterne nelle aree di pertinenza degli edifici, nei passaggi pedonali, negli androni, nei cortili ecc., devono essere mantenute, ripristinate od eseguite con l'impiego esclusivo di materiali tradizionali quali masselli o lastre in pietra locale, mattonato, acciottolato e simili, con caratteristiche almeno parziali di permeabilità. In sede di rifacimento dovranno essere rimosse le pavimentazioni in cemento, in asfalto, in piastrelle o altri materiali non coerenti con quelli specificati. I progetti dovranno chiaramente identificare i vari tipi di materiali da utilizzare e le caratteristiche compositive geometriche;

k) recinzioni e murature in pietra:

le recinzioni non originarie all'interno dei cortili sono considerate superfetazioni e pertanto saranno soggette alla demolizione, al fine di ripristinare l'unitarietà originaria degli spazi comuni.

Le nuove recinzioni a delimitazione delle aree private non dovranno comportare alterazioni delle quote del terreno e saranno realizzate in rete metallica o barriere in ferro che consentano la visibilità, o mediante l'impiego di siepi "in vivo"; dovranno usarsi esclusivamente cordoli in pietra naturale.

Le recinzioni, i muri di confine ed i terrazzamenti esistenti realizzati in pietrame dovranno essere ripristinati e salvaguardati;

l) autorimesse:

gli spazi per le autorimesse possono essere ricavati in locali ai piani terra o interrati e seminterrati già esistenti sempre che la posizione degli accessi, delle eventuali rampe, dei dispositivi di aerazione e i materiali di finitura siano realizzati in modo tale da non turbare gli aspetti visuali o in generale creare contrasti nei rapporti architettonici e paesistici con gli spazi antistanti.

Le autorimesse di nuova formazione potranno essere interrate negli spazi liberi di pertinenza, anche al di sotto degli edifici, compatibilmente con le caratteristiche dei medesimi e con le tipologie e le prescrizioni di intervento assegnate e con esclusione di quelli di classe "1" e "2" a condizione inoltre che:

- non abbiano accesso diretto dalle pubbliche vie;
- non vengano modificate le quote e le condizioni del terreno naturale;
- non vengano danneggiate eventuali alberature di pregio, o alterati orti e giardini storici;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino le dimensioni indicate dalle norme di legge in relazione alla consistenza dell'intervento a cui è collegata l'operazione. In alternativa potranno essere realizzati anche nelle aree cortilizie, solo come posti auto scoperti e senza esecuzione di manufatti aggiuntivi, a condizione che non vengano alterate negativamente le modalità fruibili comuni di detti spazi, anche in termini di sicurezza. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni nel merito dettate dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (artt. da 66 a 69).

10.9 **Classi di intervento sulle aree libere pubbliche e private**

Le seguenti classi di intervento individuano le modalità di attuazione ed i criteri progettuali per il coordinamento degli interventi sulle aree libere ricadenti nel centro storico e nei nuclei di antica formazione.

- **Classe A - Spazi aperti con caratteristiche di pregio ambientale**

Tale classe comprende corti, giardini, aree pertinenziali, spazi di relazione qualificati da elementi architettonici e naturalistici di rilievo per valenza testimoniale e/o paesistica.

Si tratta pertanto di aree libere soggette a vincolo di intangibilità e di salvaguardia, per le quali è prevista la tutela e conservazione dei valori ambientali e paesistici.

Per tali luoghi è previsto il restauro e risanamento conservativo, così come definito al punto 10.1, comprendente in questo caso:

- la conservazione e il ripristino degli impianti vegetazionali e dei manufatti esistenti quali terrazzamenti e muri di sostegno, percorsi viari e strade interpoderali, e di ogni altro elemento di valore documentario dell'attività antropica, mediante l'impiego di tecniche e materiali tradizionali o, ove necessario, con tecniche naturalistiche;
- la manutenzione delle reti impiantistiche esistenti e delle eventuali attrezzature di arredo;
- la demolizione di manufatti precari incompatibili con i caratteri formali e naturalistici dei siti.

Sono inoltre vietati:

- gli abbattimenti degli esemplari arborei, se non per accertate condizioni fitosanitarie precarie e comunque previa autorizzazione rilasciata dal Sindaco;
- l'alterazione morfologica e orografica del terreno, compresa la rete irrigua;
- l'edificazione di costruzioni anche a carattere precario o temporaneo;
- l'aumento di superfici pavimentate.

Resta ammessa la manutenzione ordinaria, così come definita al punto 10.1, sia per i manufatti esistenti, che per gli impianti vegetazionali e comprendente in questo caso:

- pulitura e taglio dei tappeti erbosi, potature periodiche, reintegrazione e buona conduzione botanica ed agraria in generale.

• **Classe B - Spazi aperti con struttura formale e funzionale implementabile**

Tale classe comprende corti, giardini, aree pertinenziali, spazi di relazione nei quali assetto e funzione risultano sostanzialmente consolidati, ma si manifestano limitate carenze in ordine agli elementi costitutivi o alle potenzialità d'uso.

Si tratta dunque di aree ove risulta necessario un adeguamento ambientale consistente nella riqualificazione dei caratteri tipologici e formali del costruito e dell'assetto vegetazionale, e/o la ridefinizione e il rafforzamento degli usi insediati.

Gli interventi previsti saranno pertanto riconducibili a operazioni di manutenzione straordinaria, così come definita al punto 10.1, comprendente in questo caso:

- integrazione, ripristino o sostituzione delle parti inadeguate, deteriorate o incompatibili degli impianti vegetazionali e dei manufatti architettonici mediante l'impiego di materiali e tecniche più consoni all'ambiente tradizionale;
- ripristino o installazione di reti tecnologiche;
- modifica dei rapporti esistenti tra superfici permeabili e non, a favore delle prime.

È sempre ammessa la manutenzione ordinaria, così come precedentemente definita.

• **Classe C - Spazi aperti debolmente strutturati o compromessi**

Tale classe comprende corti, giardini, aree pertinenziali, spazi di relazione attualmente privi di requisiti architettonici e ambientali, per mancanza, alterazione e degrado parziali o

complessivi dei caratteri costruttivi dell'edificato e degli impianti vegetazionali o comunque mancanza o perdita del ruolo funzionale originario.

In tali aree saranno possibili interventi riconducibili:

- alla ristrutturazione, così come definita al punto 10.1, comprendente in questo caso:
 - * riconfigurazione degli spazi verdi esistenti, nonché di pavimentazioni, arredi e impianti, anche con assetti completamente diversi da quelli esistenti;
 - * riconfigurazione di corpi di fabbrica pertinenziali e/o di costruzioni precarie, attualmente incompatibili con il contesto ambientale, con materiali e tecniche adeguate, escludendo aumenti di superficie e volume, e senza alterazioni delle quote e delle condizioni del terreno, né il danneggiamento di eventuali alberature esistenti;
- alla ricostruzione, così come definita al punto 10.1, comprendente la realizzazione ex novo di:
 - * impianti a verde, percorsi pedonali e viabilistici, spazi di sosta, impianti tecnologici, attrezzature di arredo;
 - * autorimesse, anche interrato, secondo i criteri enunciati al punto 10.8.11.m.

Sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e quella straordinaria, così come precedentemente definite.

ART.11 NUCLEI DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE – A2

La tavola “Planimetria delle Regole” individua, con apposito simbolo grafico, gli agglomerati ubicati in ambiti agricoli, caratterizzati da valori storico-architettonici e/o paesistico-ambientali ancora significativi.

Per questi nuclei, censiti con apposito inventario (ALL. C6), costituito da schede di analisi e schede di progetto, il Piano delle Regole stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelarne i valori riscontrati.

Le schede di progetto attribuiscono a ciascun immobile un grado d'intervento, ed eventuali prescrizioni specifiche, con la stessa modalità e cogenza delle norme relative agli “Ambiti di antica formazione - A1” art.10, che per quest'ambito si intendono richiamate.

Per ciascun edificio esistente, infatti, il Piano delle Regole individua le operazioni edilizie obbligatorie ammissibili, da realizzarsi mediante interventi unitari in rispondenza a:

- * la classe di intervento cui viene assegnato il fabbricato, o parte dello stesso, che determina il livello di vincolo ed i gradi di intervento conseguenti;
- * il grado di intervento, che specifica le opere edilizie da disporsi in relazione alla classe di appartenenza;
- * le prescrizioni generali cui attenersi in fase progettuale;
- * le prescrizioni specifiche inerenti direttive particolari, anche di classe superiore a quelle assegnate all'operazione nel suo complesso, riferite ad elementi di particolare interesse o in relazione ad opere ritenute inderogabili per la salvaguardia e la riqualificazione degli immobili o delle aree di contesto.

L'unità minima di intervento è delimitata da un perimetro continuo ed individuata da apposita segnatura, essa coincide, di norma, con la singola unità edilizia.

La proposta progettuale, con esclusione di operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico dei singoli alloggi, deve riferirsi all'intera unità minima nel rispetto delle prescrizioni di Piano e delle eventuali prescrizioni particolari.

Per tali edifici la volumetria edificabile e l'altezza massima sono quelle esistenti fatte salve eventuali specifiche previsioni contenute nelle singole schede di progetto.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, salvo diversa specificazione contenuta nelle schede di progetto, tutti gli edifici esistenti nelle zone A2 potranno essere utilizzati come supporto all'attività agricola, per residenza di tipo agricolo, agriturismo con attrezzature ricettive e di ristoro. Sono fatte salve, e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le diverse destinazioni d'uso in atto alla data del 31 dicembre 2008.

Il patrimonio edilizio comprendente gli edifici realizzati per abitazione per gli addetti all'agricoltura e gli edifici rustici per le attività dell'azienda agricola, non più utilizzato ai fini della conduzione aziendale, o eccedente rispetto alle esigenze della stessa, può essere utilizzato ai seguenti usi: residenza individuale, residenza collettiva, esercizi per la ristorazione, attività professionali, funzioni di tipo ricettivo alberghiero, servizi sociali, centri di terapia e degenza. Le destinazioni non ammesse riguardano: l'attività artigianale, l'attività produttiva e l'attività artigianale di servizio complementare alla residenza.

Sono espressamente escluse dalla possibilità di trasformazione, ai fini residenziali, le strutture ed infrastrutture agricole nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno 5 anni. Gli interventi sugli immobili dovranno essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

Le destinazioni d'uso non residenziali ammesse potranno essere assentite solo se risulteranno asserviti a spazi privati di parcheggio in misura non inferiore al 75% della SL non residenziale.

Ai nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo fa capo l'assunzione, mediante atto unilaterale d'obbligo o convenzione, degli obblighi necessari alla salvaguardia e recupero dell'intero ambito della proprietà fondiaria -anche se più estesa rispetto all'ambito perimetrato- esistente alla data del 31 dicembre 2008.

In particolare si estendono ai Nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo le prescrizioni e le disposizioni contenute nell'art. 10.

Le aree libere si intendono comprese nella "classe B" secondo le disposizioni dell'art. 10 punto 9.

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.

In questi ambiti territoriali non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici anche se a servizio di attività agricola.

ART.12 AMBITI RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO - B1

Il PGT individua, con apposito segno grafico, il tessuto consolidato di recente formazione, caratterizzato da ridotta presenza di lotti liberi e costituito in particolare da ambiti realizzati mediante approvazione di Piani attuativi.

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

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nei limiti della SL e delle altezze preesistenti.

Lotto assoggettato a prescrizioni attuative (1):

L'edificazione del lotto posto in via Pitturello, individuato con apposito segno grafico (1) sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", è subordinata a permesso di costruire convenzionato, per una volumetria massima pari a mc 2.295 (mc 1.695 edificabilità propria assegnata al lotto 1 + mc 600 di diritti edificatori una tantum, compensativi delle aree a parcheggio, trasferibili anche all'interno degli Ambiti B1 e B2, purchè non ci sia aumento della superficie coperta esistente), con altezza degli edifici massima pari a 8,50 metri, con obbligo di cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico localizzato lungo la medesima via, così come indicato nelle tavole di Piano (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) per una superficie di circa mq 330, oltre all'obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico alberato, a scomputo degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria.

Lotto assoggettato a prescrizioni attuative (2):

L'edificazione del lotto posto in via Pitturello, individuato con apposito segno grafico (2) sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", è subordinato a permesso di costruire per una volumetria massima pari a mc 659,40, a destinazione residenziale, con altezza degli edifici massima pari a 8,50 metri.

Lotto assoggettato a prescrizioni attuative (3):

L'edificazione del lotto posto in via Pitturello, individuato con apposito segno grafico (3) sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", è subordinato a permesso di costruire per una volumetria massima pari a mc 301,39, a destinazione residenziale, con altezza degli edifici massima pari a 8,50 metri.

Lotto assoggettato a prescrizioni attuative (4):

L'edificazione del lotto posto in via Pitturello, individuato con apposito segno grafico (4) sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", è subordinato a permesso di costruire per una volumetria massima pari a mc 375,51, a destinazione residenziale, con altezza degli edifici massima pari a 8,50 metri.

ART.12bis AMBITI RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO - B1 bis

Il PGT individua, con apposito segno grafico, il tessuto consolidato di recente formazione, realizzato a seguito dell'attuazione del Piano di Lottizzazione "Ronco", oltre alle aree per attrezzature asservite all'uso pubblico, destinate a parcheggi e strade, in virtù della convenzione urbanistica stipulata in data 25/05/1992 (n. 80343 rep., n. 12809 racc. Notaio Farhat).

In questo ambito è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendo comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nei limiti della SL e delle altezze preesistenti. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento del 20% della SL assentita, subordinati al parere favorevole della commissione paesaggistica.

Lotto assoggettato a prescrizioni attuative (5):

Il completamento dell'edificazione del lotto libero posto in via Ronco, individuato con apposito segno grafico (5) sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", per una volumetria massima pari a mc 1.000 (comprensivi della volumetria esistente sul medesimo lotto) a destinazione residenziale, con altezza degli edifici massima pari a 6,50 metri.

ART.13 AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – B2

Il PGT individua, con apposito segno grafico, il tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, non soggetto a preventiva pianificazione attuativa, caratterizzato da una edificazione diffusa e da buona conservazione generale.

Interventi sugli edifici esistenti

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e sostituzione nel rispetto dei parametri sotto indicati.

Parametri urbanistici

Per i lotti liberi l'indice di edificabilità fondiaria (IF) è di 0,5 m² di superficie lorda (SL) per ogni m² di superficie fondiaria (SF).

Parametri edilizi

- indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 m²/m²
- altezza degli edifici : 10 mt
- indice di copertura (IC): 30%
- indice di permeabilità fondiaria (IPF): 30%
- distanze da confini: m.5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole:
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- distanze tra nuovi fabbricati: m.10.

Modificazione delle aree

E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con sistemazione superiore a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto dell'indice di copertura del 30%.

Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale. Sono consentite attività di commercio (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 46), artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra.

Modalità attuative

Gli edifici esistenti, la cui superficie lorda (SL) ecceda l'indice di edificabilità fondiaria (IF) possono essere mantenuti attraverso interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione. Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti. E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso.

Lotti assoggettati a prescrizioni attuative:

I lotti aventi una superficie fondiaria uguale o superiore a m² 1.000, risultanti della medesima proprietà, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato alla realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, tra cui l'eventuale adeguamento dei sottoservizi, nonché al reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico, per una superficie pari a 3,00 m²/abitante. Qualora il reperimento di tali aree 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, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione/asservimento all'uso pubblico, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano 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/asservimento all'uso pubblico di tali aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

ART.14 AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO – B3

Sono comprese in tali ambiti le aree destinate a giardini e verde privato, di interesse ambientale e paesaggistico, ove è obbligatorio il mantenimento delle volumetrie esistenti e la conservazione ed il potenziamento del verde.

In dette aree il patrimonio arboreo e vegetazionale è soggetto a vincolo di conservazione ed è vietata qualunque alterazione morfologica nonché la formazione di nuove costruzioni.

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.

Modalità di intervento e forme di attuazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

I titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di interventi di ristrutturazione, nonché per la trasformazione o modificazione dei giardini e parchi esistenti, devono essere corredati da una relazione ambientale dimostrativa della compatibilità degli interventi con il contesto considerato e da una relazione sullo stato di consistenza e di conservazione delle strutture arboree, redatte a cura di esperti del settore, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

La realizzazione degli interventi ammessi (compresa l'eventuale realizzazione di costruzioni interamente interrato) non dovrà comportare rilevanti movimenti di terra, muri di sostegno o contenimento con altezza superiore a m 1,00 nonché l'abbattimento di alberi di essenza pregiata o di età matura o una notevole riduzione della vegetazione esistente.

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto salvo nei casi diversamente indicati.

Indici e parametri

E' previsto esclusivamente il mantenimento della volumetria complessiva (VT), della superficie lorda (SL) e dell'altezza degli edifici, esistenti:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): esistente

- Indice di copertura (IC): esistente
- Distanza tra fabbricati: esistente
- Distanza minima degli edifici dai confini: esistente; non sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine
- Altezza degli edifici: esistente

E' ammesso per costruzioni esistenti, con superficie lorda (SL) inferiore a 100 mq, il cambio di destinazione d'uso combinato ad un incremento massimo, una tantum, fino al 100% della SL e comunque tale da generare edifici con superficie coperta (SCOP) non inferiore a 60 mq ed altezza non superiore a 6,50 mt.

Non sono ammesse nuove costruzioni, ad eccezione di manufatti provvisori di cui al successivo art.54.

E' consentita l'edificazione di autorimesse interrato, senza intaccare le presenze arboree ad alto fusto esistenti e a condizione di realizzare una sovrastante coltre di coltivo di almeno 0,60 metri di spessore da sistemare a giardino e prato nel rispetto delle quote originali di campagna. Non possono essere realizzati in ogni caso edifici accessori con strutture precarie.

ART.15 AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE GIA' ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – B4

Le operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa, o programmazione integrata, individuati con apposito segno grafico, adottati o approvati alla data di approvazione del Piano delle Regole, sono confermate in tutte le previsioni insediative e funzionali contenute nei rispettivi piani.

Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, sono confermate la SL e le altezze esistenti e troverà applicazione la normativa inerente gli "Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto- B1" con esclusiva ammissibilità delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART.16 AMBITI A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE GIA' ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – B5

Le operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa, o programmazione integrata, individuati con apposito segno grafico, adottati o approvati alla data di approvazione del Piano delle Regole, sono confermate in tutte le previsioni insediative e funzionali contenute nei rispettivi piani.

Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati 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.17 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – AT

Per “Ambiti di Trasformazione” si intendono particolari ambiti urbani, individuati nella tavola di progetto “Planimetria delle Regole” con specifica perimetrazione, sigla e numerazione progressiva, che interessano aree di ridefinizione funzionale, parzialmente o totalmente costruite, ed aree di nuovo impianto prevalentemente libere da edifici. Gli interventi sono finalizzati alla migliore definizione della configurazione urbana ed alla realizzazione di nuove attrezzature urbane di fruizione collettiva.

Modificazione degli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti, fino alla realizzazione della trasformazione prevista dal Documento di Piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza demolizione con ricostruzione dell’edificio e/ø senza cambio di destinazione d’uso.

Modificazione delle aree

Riguardo all’indice di edificabilità territoriale valgono le specifiche e puntuali previsioni contenute nell’elenco delle trasformazioni specificate nel Documento di Piano.

Le modalità di trasformazione delle aree, compresa la individuazione dei parametri edificatori di altezza e superficie coperta, saranno definite dal relativo Piano Attuativo convenzionato obbligatorio o, dove consentito, dal Permesso di Costruire convenzionato, in conformità alle previsioni del Documento di Piano.

Le operazioni di trasformazione devono garantire la realizzazione degli interventi e la contestuale cessione delle aree destinate alla viabilità e ai servizi secondo le indicazioni degli artt. 5 e 6.

Si intendono vincolanti le indicazioni grafiche, ove rappresentate, riportate sulla tavola “Planimetria delle Regole” riguardo l’assetto del comparto, le strade in progetto e la localizzazione degli standard, salvo quanto stabilito in ogni singolo ambito. Gli standard rappresentati graficamente, e definiti quantitativamente per ogni ambito, rappresentano la dotazione minima da realizzare anche qualora questa risulti maggiore di quella dovuta a seguito dell’applicazione delle presenti norme sulla cessione degli standard. I Piani attuativi potranno prevedere maggiori dotazioni di standard e possibili adeguamenti dimensionali delle strade in previsione.

Destinazioni d’uso

Le destinazioni d’uso, all’interno delle diverse aree, sono quelle residenziali, direzionali, commerciali (limitatamente agli esercizi di vicinato ed alla media distribuzione), ricettivo/alberghiere, produttive, con esclusione della grande distribuzione commerciale; la ripartizione delle varie destinazioni d’uso all’interno degli ambiti di trasformazione sarà ulteriormente precisata nei relativi Piani Attuativi.

Modalità attuative

E’ richiesta l’adozione ed approvazione del Piano attuativo di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n.12/2005.

Ogni trasformazione su aree già utilizzate da attività produttive deve essere preceduta da una indagine preliminare di verifica di potenziale inquinamento ambientale, ed eventuale successiva bonifica, nel rispetto delle disposizioni delle leggi vigenti (D.L. 22/97 e DGR n.17252/96) così come disciplinato dal Piano dei Servizi.

In caso di suddivisione degli Ambiti in comparti, questi potranno essere attuati singolarmente, indipendentemente gli uni dagli altri.

ART.19 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 tipologie delle unità residenziali dovranno essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

Le destinazioni ammesse sono regolamentate secondo quanto disposto all'art. 47 "Disciplina delle destinazioni d'uso".

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, previo eventuale trattamento previsto 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.

La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà essere adeguatamente sistemata con vegetazione arborea ed arbustiva, con particolare cura per la fascia prospiciente la strada principale di accesso ed a contatto con i confini del lotto.

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 del Procedimento 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 potranno essere definiti nel Regolamento Edilizio comunale.

Per le aree produttive contigue ad ambiti o zone di completamento residenziali o destinate a servizi per la residenza, dovrà essere realizzato idoneo presidio ambientale mediante formazione di alberature.

Nelle medesime aree, ove sussistano interventi di completamento, di ampliamento o di nuove costruzioni, dovranno essere verificate le criticità ambientali e introdotti gli opportuni interventi di mitigazione e compensazione al fine di garantirne la compatibilità urbanistica ed ambientale.

In queste valutazioni devono essere tenute in considerazione le previsioni urbanistiche del P.G.T. Obbligo di sottoporre a verifica di compatibilità ambientale ed urbanistica anche gli interventi di ristrutturazione e subentro di nuove attività.

ART.20 AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI E CONFERMATI – D1

Il PGT identifica, con apposito segno grafico, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive che, per caratteristiche dimensionali e di collocazione, si trovano ben inserite nel contesto ambientale.

Modificazioni degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Modificazione delle aree

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Indice di copertura(IC): 50%
- Indice di permeabilità (IPT/IPF): 15%
- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,00 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza
- Distanza minima degli edifici da confini: m. 5; non sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine
- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti
- Altezza degli edifici: pari a quella esistente; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza;
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SL) potranno essere calcolati in relazione alla superficie effettiva di ampliamento;
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SL da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Obbligo del mantenimento, e del potenziamento, dell'apparato arboreo e vegetazionale esistente, il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni anche al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.

Ulteriori prescrizioni

- il limite di arretramento dalla strada per le nuove edificazioni sarà pari a 20 mt;
- la superficie lorda ancora a disposizione, se eccedente i 300 m^2 di SL, dovrà essere collocata o in ampliamento, rispetto ai fabbricati esistenti, verso il torrente Zerra o a completamento degli spazi aperti tra gli stessi fabbricati esistenti, privilegiando soluzioni che mantengano la lettura dell'insediamento originario; sarà sempre possibile la collocazione della nuova SL all'interno degli edifici industriali esistenti.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, valgono le disposizioni dettate dall'art. 47 Disciplina delle destinazioni d'uso.

Regole generali per le destinazioni d'uso.

Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni complementari/compatibili:

- attività produttive (Art. 2, comma 4 limitatamente alle attività A1, A2, B);

- attività terziarie (Art. 2, comma 6) ad eccezione delle attività per il culto, delle attività culturali e degli esercizi destinati al gioco con apparecchi denominati Videolottery – VLT ed esercizi similari;
- attività di servizio alle imprese (Art. 2, comma 12) e alle persone (Art. 2, comma 13);
- attività commerciali (Art. 2, comma 5, punto A) e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita fino al 30% della SL per ogni singolo lotto e comunque non oltre mq 300;
- attività commerciali (Art. 2, comma 5, punto E), fino ad un massimo del 50% della SL per ogni singolo lotto;
- attività espositive etc. (Art. 2, comma 7);
- centri di ricerca etc. (Art. 2, comma 9).

Modalità attuative

E' richiesto il Permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio, in alternativa Piano Attuativo, approvato secondo le modalità di cui alla L.R. n.12/2005.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero complesso esistente od anche di parti significative, in rapporto alla consistenza del complesso, è fatto obbligo di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato riferito all'intera area interessata dal complesso produttivo da sottoporre alla Commissione per il paesaggio.

ART.21 AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO – D2

Il PGT identifica, con apposito segno grafico, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d'uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive, in cui si prevede la saturazione dei lotti mediante interventi di completamento.

Modificazioni degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Sono ammessi inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Modificazione delle aree

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$

In caso di saturazione dell'indice fondiario è consentito un incremento, una tantum, pari al 10% della sola SL.

- Indice di copertura(IC): 50%

- Indice di permeabilità (IPT/IPF): 15%

- Distanza tra fabbricati: m. 10; m. 5,00 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante

- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante

- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti

- Altezza degli edifici: 10,50 mt; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.

- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SL) potranno essere calcolati in relazione alla superficie lorda effettiva di ampliamento
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SL da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali e terziarie, valgono le disposizioni dettate dall'art.47 Disciplina delle destinazioni d'uso.

Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni complementari/compatibili, purchè siano verificate le dotazioni da reperire prescritte dal Piano dei Servizi o, eventualmente, da monetizzare:

- attività produttive (Art. 2, comma 4 limitatamente alle attività A1, A2, B);
- attività terziarie (Art. 2, comma 6) ad eccezione delle attività per il culto, delle attività culturali, e degli esercizi destinati al gioco con apparecchi denominati Videolottery – VLT ed esercizi similari attività di servizio alle imprese (art. 2, comma 12) e alle persone (art. 2, comma 13);
- attività commerciali (Art. 2, comma 5, punto A) e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita fino al 30% della SL per ogni singolo lotto e comunque non oltre mq 300;
- attività commerciali (Art. 2, comma 5, punto E), fino ad un massimo del 50% della SL per ogni singolo lotto;
- attività espositive etc. (Art. 2, comma 7);
- centri di ricerca etc. (Art. 2, comma 9).

Modalità attuative

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.

Nel caso di interventi che modifichino l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione significativi, in rapporto alla consistenza del comparto, od anche cambio di destinazione d'uso, è fatto obbligo di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato riferito all'intera area interessata dal complesso produttivo. Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni anche al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.

ART. 21bis AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO – D2 Bis

Modificazioni degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Sono ammessi inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione.

Modificazione delle aree

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,75 m²/m². In caso di saturazione dell'indice fondiario è consentito un incremento, una tantum, pari al 10% della sola SL.
- Indice di copertura (IC): 60%
- Indice di permeabilità (IPT/IPF): esistente

- Distanza tra fabbricati: m. 10,00; m. 7,50 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante.
- Distanza minima degli edifici da confini m. 5,00; sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante.
- Distanza dai fili edilizi: sono confermati i fili esistenti.
- Altezza degli edifici: m 10,50; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,3 mq SL).
- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico: 10% della SL da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dei fili stradali. Tale superficie potrà essere monetizzata.

Modificazioni alle destinazioni d'uso:

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni complementari/compatibili:

- attività produttive;
- attività terziarie (ammesse entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto);
- attività commerciali, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita sino a mq 300;
- attività espositive etc. (ammesse entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto).

ART.22 AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA GIÀ ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – D3

Le operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa, o programmazione integrata, individuati con apposito segno grafico, adottati o approvati alla data di approvazione del PGT, sono confermate in tutte le previsioni insediative e funzionali contenute nei rispettivi piani attuativi.

Limitatamente agli edifici esistenti, sono altresì ammessi modificazioni delle destinazioni d'uso complementari/compatibili consentite negli Ambiti D2 di cui al precedente art. 21.

Lotto assoggettato a prescrizioni attuative (6):

In questo lotto, individuato con apposito segno grafico (6) sulla tavola "C1- Planimetria delle regole", è ammesso l'ampliamento dell'edificio produttivo presente, nel limite della superficie coperta esistente. L'intervento dovrà essere supportato da una preliminare verifica della sostenibilità ambientale, accompagnato da misure compensative e mitigative, oltre al reperimento della dotazione di servizi indotti dall'ampliamento. L'altezza massima consentita del fabbricato è pari a n. 4 piani fuori terra. L'intervento è subordinato a Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/2001 e dell'articolo 10, comma 2, seconda parte, della legge regionale 12/2005. La proposta ampliativa è sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

ART. 23 VERDE PRIVATO A PARCO DI VALORE STORICO-AMBIENTALE

Le aree a verde privato a parco di valore storico-ambientale sono aree inedificabili di particolare pregio, individuate con apposita simbologia grafica, sistemate in superficie a parco o a giardino di pertinenza di edifici esistenti di particolare valore storico e pregio architettonico.

In dette aree il patrimonio arboreo e vegetazionale è oggetto a vincolo assoluto di conservazione ed è vietata qualunque alterazione morfologica nonché la formazione di nuove costruzioni.

In tali aree è sempre ammessa nel sottosuolo la creazione di parcheggi privati pertinenziali, completamente interrati, purchè tramite un approfondito studio paesistico e agronomico sia garantita la risistemazione del soprasuolo a parco secondo le caratteristiche preesistenti e che sia dimostrata la compatibilità con le preesistenze arboree, delle quali deve essere garantita l'intangibilità. La realizzazione degli interventi ammessi non dovrà comportare rilevanti movimenti di terra, muri di sostegno o contenimento, nonché l'abbattimento di alberi di essenza pregiata o di età matura o una riduzione della vegetazione esistente.

Non sono ammessi in soprassuolo impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte, serre permanenti ecc.

E' eventualmente ammissibile l'impianto di strutture leggere e aperte e pergolati, purchè in materiali consoni all'ambiente.

Gli interventi sul patrimonio vegetale eccedenti la ordinaria manutenzione dovranno essere assentiti previo rilascio di specifico provvedimento .

Il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza dovrà essere accompagnato da dettagliato rilievo dello stato di fatto, che riporti l'andamento planialtimetrico del suolo, le eventuali pavimentazioni esistenti ed i relativi materiali, la completa ricognizione del patrimonio vegetale, la localizzazione delle alberature d'alto fusto esistenti e le relative essenze, gli eventuali terrazzamenti ed ogni altro elemento in grado di garantire la precisa definizione dello stato di fatto. Il progetto, a sua volta, dovrà indicare le eventuali rimodellazioni del terreno, gli spazi pavimentati ed i relativi materiali, l'impianto arboreo previsto e le relative essenze, muri di sostegno, manufatti ed elementi di arredo.

Qualsiasi intervento è soggetto al parere della Commissione per il Paesaggio che avrà facoltà di dettare prescrizioni puntuali e vincolanti.

ART. 24 AREE DI SALVAGUARDIA DEGLI AMBITI RESIDENZIALI

Il PGT identifica, con apposito segno grafico nella tavola "Planimetria delle Regole" le Aree di salvaguardia degli ambiti residenziali, queste aree costituiscono filtro tra ambiti urbanizzati a destinazione produttiva e ambiti a destinazione residenziale.

Tali aree, inedificabili, dovranno essere prevalentemente inerbite ed adeguatamente piantumate e sono destinate alla mitigazione ambientale in relazione alla necessità di contenere eventuali episodi di conflittualità tra ambiti urbanistici a differente destinazione d'uso. In particolare evitano interferenze disponendosi tra zone a destinazione produttiva e zone a destinazione residenziale.

Le parti di territorio individuate come fasce protezione ambientale potranno essere utilizzate nel sottosuolo esclusivamente per la realizzazione di autorimesse completamente interrate, realizzate secondo i disposti della Legge 24 marzo 1989 n. 122, 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.

In tali aree, da mantenere a verde, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive.

ART. 25 PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE – PLIS

Il PGT identifica come “Parco locale di Interesse Sovracomunale”, con apposita perimetrazione, nella tavola “Planimetria delle Regole” le aree interessate dalla formazione del PLIS “Valli d’Argon” ai sensi dell’art. 34 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86.

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale”, istituito con Delibera di Giunta Provinciale n. 116 del 23 marzo 2006, si articola negli ambiti dei comuni di Albano Sant’Alessandro, Cenate Sotto, San Paolo d’Argon e Torre dè Roveri.

I principali obiettivi riguardano:

- recuperare e valorizzare il sistema viario costituito da sentieri, mulattiere e strade mediante la riscoperta di antichi tracciati, nonché la riqualificazione paesistica dei punti panoramici presenti lungo tali vie;
- rilanciare una fruibilità dei boschi e delle valli anche attraverso nuovi percorsi, luoghi di sosta e di godimento panoramico, che esaltino le caratteristiche naturali e la presenza delle numerose emergenze architettoniche;
- valorizzare le attività agricole presenti, incentivando le colture tradizionali e compatibili con il paesaggio, anche mediante la verifica attenta delle reali necessità produttive;
- uniformare gli interventi edilizi comuni sul territorio quali ad esempio recinzioni, interventi sull’alveo dei corsi d’acqua, mediante l’adozione di un “manuale degli interventi” con tecniche attente all’ambiente naturale;
- promuovere una serie di studi naturalistici e approfondimenti di carattere storico-sociale al fine di evidenziare le potenzialità dell’area e diffondere i contenuti scientifici;
- promuovere le attività di fruibilità turistica e di servizio compatibili con l’ambiente e individuare le modalità e le strategie di valorizzazione delle diverse attività sportive quali trekking, mountain bike, equitazione, ecc..;
- attivare tutte le iniziative di studio promozionali e pubblicitarie del PLIS al fine di rilanciare le attività di ristoro/soggiorno ed economiche legate alle vacanze e al tempo libero, nonché le attività agricole compatibili per la conservazione del territorio;
- riqualificare i coni panoramici di cui l’area è ricca, mediante l’interramento di linee tecnologiche aeree, l’asportazione e la razionalizzazione dei pali relativi alla segnaletica, alla pubblicità, ecc. La riqualificazione dovrà essere attenta anche nei confronti dell’inquinamento luminoso notturno, prodotto dall’eccessivo carico di luci artificiali;
- recuperare quelle parti di paesaggio degradate da nuovi interventi, non consone all’ambiente, mediante progetti indirizzati a recuperare il continuum paesistico collinare.

Le aree comprese all’interno dei perimetri di Parco Locale di Interesse Sovracomunale si conformano alla disciplina delle differenti zone urbanistiche in cui le aree stesse ricadono, salvo quanto specificato al successivo comma, che prevale in materia di attività non ammesse.

All’interno del PLIS sono vietate le seguenti attività:

- l’attivazione di cave e discariche di qualunque tipo
- l’ammasso e il trattamento di materiali di qualunque genere
- la chiusura al transito di pedoni e di biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico esistenti e di progetto
- la realizzazione di opere e movimenti di terra che modificano l’orografia del terreno

- l'installazione di cartelloni pubblicitari
- nuovi tunnel e serre per coltivazioni intensive.

Nelle aree comprese all'interno dei perimetri del PLIS potranno essere attuati progetti ed interventi, proposti e diretti dal Parco, mirati agli obiettivi ed alle finalità costitutive quali: piani di attuazione per settori funzionali (piani di settore), regolamenti d'uso, piani di gestione, nonché piani particolareggiati unitari od altri strumenti di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica, volti alla realizzazione di infrastrutture di interesse collettivo, anche di tipo ricreativo e sportivo.

Gli interventi costruttivi nel territorio rurale del PLIS delle Valli d'Argon sono soggetti alle norme prescrittive contenute nell'Abaco allegato alle presenti N.T.A.

ART.26 EDIFICI IN AREE AGRICOLE NON PIU' ADIBITI ALL'AGRICOLTURA

Ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole individua nell'elaborato "Planimetria delle Regole", con apposito segno grafico, gli edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi consentiti nel rispetto della "Classe di Intervento" attribuita in funzione della specifica qualità del fabbricato e riportata nelle tavola di Piano (Classi 1, 2, 3, 4 e 5), così come definiti al precedente art.10.1.

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. Gli interventi progettuali dovranno ottenere il parere ambientale favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Per i soli fabbricati di classe 5, aventi SL complessiva inferiore a mq 200, in sede di richiesta di intervento di recupero a fini residenziali, è consentito "una tantum" un ampliamento del 15% della SL esistente e rilevata, nel rispetto di un'altezza massima di mt. 7,50 o dell'altezza preesistente qualora maggiore. L'incremento assegnato non è applicabile in caso di intervento di demolizione e ricostruzione.

L'intervento dovrà essere approvato da parte della Commissione per il Paesaggio, la quale potrà richiedere modifiche e soluzioni alternative, al fine di conseguire il migliore inserimento dei nuovi volumi sia sotto il profilo ambientale, sia dal punto di vista architettonico-compositivo.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse la destinazione agricola, residenziale (ad esclusione dell'attività artigianale e artigianale di servizio complementare alla residenza), ricettiva.

Gli interventi sugli edifici eccedenti la manutenzione ordinaria saranno assentiti previo parere favorevole di compatibilità ambientale espresso dalla Commissione per il Paesaggio e con l'esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d'opera in assenza di specifica approvazione di un nuovo provvedimento abilitativo.

Nel caso di realizzazione di autorimesse interrato pertinenti ad edifici residenziali, così come ammesse dagli artt. 66 e 67 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, le autorimesse dovranno essere completamente interrato 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.

Per l'edificio individuato con apposito segno grafico * è consentita la parziale demolizione ed il recupero volumetrico delle porzioni di fabbricato emergenti la copertura principale e in contrasto con il carattere tipologico delle costruzioni presenti nel contesto.

LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 27 LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA - NORME GENERALI

La Tav. "C1 Planimetria delle regole" individua le aree destinate all'agricoltura, di seguito denominate aree agricole. Tale individuazione tiene conto sia dei contenuti del PTCP, in particolare dell'individuazione delle "aree agricole con finalità di protezione e conservazione" di valenza sovracomunale, riportate sulla Tav. "A3.3.1 Scenario territoriale e paesaggistico sovracomunale", che della presenza del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Valli d'Argon, la cui perimetrazione risponde, tra gli altri, all'obiettivo di "inserire prevalentemente le aree agricole"¹. L'individuazione delle aree agricole, in linea con le norme e gli orientamenti regionali, discende da approfondimenti analitici "dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale", con particolare attenzione agli aspetti "territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici"², che sono illustrati nelle Tavv. "A3.3.1 Scenario territoriale e paesaggistico sovracomunale", "A3.3.2 Usi del suolo e coperture vegetali", "A3.3.3 Evoluzione diacronica delle aree agroforestali", "A3.3.4 Caratteri del territorio agroforestale", "A3.3.5 Carta delle tipologie forestali", "A3.3.6 Unità del paesaggio agroforestale" e nella Relazione quadro conoscitivo.

Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le attività agricole, così come definite al punto 2 "Attività agricole" dell'Allegato A della LR 31/2008, e quelle agrituristiche, così come definite dai commi 1 e 3 dell'art. 151 "Definizione di attività agrituristiche" della LR 31/2008.

Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le opere di cui al comma 1 dell'art. 59 "Interventi ammissibili" della LR 12/2005. Sono inoltre ammesse le opere inerenti lo svolgimento delle attività agrituristiche, di cui al precedente punto 3.

La Tav. "C1 Planimetria delle regole" individua gli edifici esistenti in area agricola che alla data del 31.12.2008 risultavano non più adibiti alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e nemmeno allo svolgimento delle attività agricole e agrituristiche, così come rispettivamente definite al punto 2 "Attività agricole" dell'Allegato A della LR 31/2008 e ai commi 1 e 3 dell'art. 151 "Definizione di attività agrituristiche" della LR 31/2008. Detti edifici sono disciplinati dall'art. 26 "Edifici in aree agricole non più adibiti all'agricoltura" delle presenti NTA. Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti in area agricola non ricompresi nelle fattispecie di cui al precedente punto 5, che pertanto alla data del 31.12.2008 mantenevano la destinazione agricola,

¹ Cattaneo Raffaello, 2005 - **P.L.I.S. delle Valli d'Argon**. Relazione descrittiva e proposta degli interventi, pp. 52-53;

² D.g.r. 19 settembre 2008, n. 8/8059 "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Piani Territoriali di Coordinamento provinciale (comma 4 dell'art. 15 della l.r. 12/05)", punto 2.2 "Compiti dei PGT".

sono disciplinati dai successivi articoli 28, 29,30 e 31 in base alla loro collocazione all'interno del territorio comunale.

Le nuove costruzioni in area agricola sono disciplinate dai successivi articoli 28,29,30 e 31 in base alla loro collocazione all'interno del territorio comunale. La costruzione di nuovi edifici residenziali, laddove consentita, è sempre subordinata alla verifica delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 59 della LR 12/2005, ovvero all'impossibilità di soddisfare le esigenze abitative attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le nuove costruzioni in area agricola sono rilasciate esclusivamente ai soggetti e alle condizioni di cui all'art. 60 della LR 12/2005. Ogni nuova esigenza edilizia, compresa la realizzazione di serre, dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi dell'art 36.3.

Le nuove costruzioni in area agricola, serre comprese, dovranno essere collocate presso il centro aziendale, quando esistente, e comunque il più vicino possibile agli edifici agricoli già esistenti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, in ogni caso secondo le eventuali disposizioni del Responsabile del Procedimento sentita la Commissione per il Paesaggio.

Le aree agricole, sulla scorta della loro collocazione e delle loro valenze agronomiche, paesaggistiche e territoriali, sono articolate in quattro zone denominate:

- Zona E1 - Aree agricole della pianura esterna al PLIS
- Zona E2 - Aree agricole delle piane e delle aree di raccordo esterne e interne al PLIS
- Zona E3 - Aree agricole della collina coltivata
- Zona E4 – Aree agricole della collina boscata

ART. 28 AREE AGRICOLE DELLA PIANURA ESTERNA AL PLIS - ZONA E1

1. Nella Zona E1 si concentrano i suoli più produttivi del territorio comunale. Gli usi del suolo vedono una netta prevalenza delle colture ricomprese nelle categorie dei prati e pascoli e dei seminativi. Le unità di paesaggio agroforestale presentano un grado di sensibilità alto.

2. Interventi sugli edifici esistenti regolarmente assentiti ma non individuati, con apposito segno grafico, nella Tav. "C1 Planimetria delle regole" e dunque non assoggettati a specifica disciplina.

2.1. su tutti gli edifici sono sempre ammesse le opere di cui alle lettere a, b, c, d (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005;

2.2. ai soggetti di cui all'art 60 della L.R. 12/2005, sono consentiti l'ampliamento e l'adeguamento degli spazi produttivi, anche con cambio di destinazione d'uso, sulla scorta di esigenze dimostrate attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi 36.3 sino al raggiungimento dei limiti volumetrici e areali fissati per le nuove costruzioni, di cui al successivo punto 3. Sono consentite le altezze previste per i nuovi edifici, di cui al successivo punto 3, fatta salva la preesistenza di altezze maggiori. In caso di ampliamento si applica il disposto di cui al comma 6 dell'art. 59 della LR 12/2005, relativo al vincolo di non edificazione per tutte le aree computate ai fini edificatori;

2.3. ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, sono consentiti l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, nonché il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale, sino al raggiungimento degli indici massimi di densità fissati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su

terreni di comuni contermini, ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 12/2005. Sono consentite le altezze previste per i nuovi edifici, di cui al successivo punto 3, fatta salva la preesistenza di altezze maggiori. In caso di ampliamento si applica il disposto di cui al comma 6 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, relativo al vincolo di non edificazione per tutte le aree computate ai fini edificatori;

- 2.4. Gli interventi di cui al punto precedente possono essere assentiti anche ai soggetti diversi da quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005, purché gli edifici non siano più adibiti alle destinazioni agricole da almeno 5 anni, termine questo da dimostrarsi con atti e documenti probatori, e purché la loro trasformazione non comprometta il governo del fondo di pertinenza, secondo quanto previsto dal Piano di Governo Fondiario redatto ai sensi 36.4.

3. Interventi di nuova edificazione:

3.1 l'edificazione nella Zona E1 è sottesa ai seguenti indici:

- per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda: secondo i dettami del comma 3 (indici di densità fondiaria) dell'art. 59 della LR 12/2005, sino a un volume complessivo (V) massimo di 600 mc; altezza massima 6,5 m;
 - per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore al 4% dell'intera superficie aziendale; altezza massima 7,0 m. Saranno valutate deroghe nel caso di silos o strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art 36.3. Non è comunque ammessa la costruzione di allevamenti suinicoli e avicoli.
 - per le serre: rapporto di copertura non superiore al 30% dell'intera superficie aziendale. Qualora vengano computati terreni esterni al territorio comunale, il rapporto di copertura rispetto al totale dei terreni condotti all'interno del territorio comunale dovrà rimanere invariato. Altezza massima 3,0 m; altezze maggiori, sino a un massimo di 5,0 m, potranno essere consentite a fronte di documentate esigenze colturali dell'impresa, da descriversi nel Piano di Sviluppo Aziendale di cui 36.3.
- 3.2 Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo quando si verificano le seguenti condizioni:
- per l'imprenditore agricolo professionale: a seguito del definitivo riconoscimento del titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), di cui al punto 4 dell'Allegato A della LR 31/2008, da parte degli uffici competenti e comunque successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
 - per il titolare o legale rappresentante dell'impresa: successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.
- 3.3 Le attrezzature e infrastrutture produttive connesse all'allevamento degli animali devono distare in linea d'aria:
- almeno 100 m dalle zone non agricole previste dal PGT e dagli edifici residenziali non connessi all'impresa agricola siti in area agricola;
 - almeno 50 m dagli edifici residenziali della stessa impresa agricola.
- Dette distanze potranno essere significativamente ridotte nel caso di piccoli allevamenti, sentiti i competenti enti in materia igienico-sanitaria.
- 3.4 La realizzazione di serre sottende sempre il rispetto delle seguenti condizioni:

- mantenimento della preesistente maglia poderale, salvo inderogabili necessità da dimostrarsi nel Piano di Sviluppo Aziendale di cui 36.3.
- rispetto dei limiti di arretramento stradale;
- arretramento minimo di m 5,0 dai confini del fondo, strade campestri e canali esclusi, finalizzato alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica tramite formazione vegetali lineari quali filari, siepi e cortine arboreo-arbustive secondo le indicazioni del Sviluppo Aziendale di cui 36.3 e nel rispetto delle distanze confinarie;
- formazione di idonea rete scolante delle acque meteoriche, la cui efficacia dovrà essere dimostrata attraverso uno studio idraulico che tenga conto degli eventi straordinari verificatisi negli ultimi dieci anni.

ART. 29 AREE AGRICOLE DELLE PIANE E DELLE AREE DI RACCORDO ESTERNE E INTERNE AL PLIS - ZONA E2

1. Nella Zona E2 i suoli più produttivi del territorio comunale si alternano con quelli meno produttivi. Gli usi del suolo vedono un'alternanza tra le colture ricomprese nelle categorie dei prati e pascoli e delle legnose agrarie. Gli scenari morfologici e colturali evidenziano dunque una transizione tra la pianura e la collina. Le unità di paesaggio agroforestale presentano un grado di sensibilità da alto a molto alto.

2. Interventi sugli edifici esistenti regolarmente assentiti ma non individuati, con apposito segno grafico, nella Tav. "C1 Planimetria delle regole" e dunque non assoggettati a specifica disciplina.

- 2.1 su tutti gli edifici sono sempre ammesse le opere di cui alle lettere a, b, c, d (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- 2.2 ai soggetti di cui all'art 60 della L.R. 12/2005, sono consentiti l'ampliamento e l'adeguamento degli spazi produttivi, anche con cambio di destinazione d'uso, sulla scorta di esigenze dimostrate attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi 36.3 sino al raggiungimento dei limiti volumetrici e areali fissati per le nuove costruzioni, di cui al successivo punto 3. Sono consentite le altezze previste per i nuovi edifici, di cui al successivo punto 3, fatta salva la preesistenza di altezze maggiori. In caso di ampliamento si applica il disposto di cui al comma 6 dell'art. 59 della LR 12/2005, relativo al vincolo di non edificazione per tutte le aree computate ai fini edificatori;
- 2.3 ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, sono consentiti l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, nonché il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale, sino al raggiungimento degli indici massimi di densità fissati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 12/2005. Sono consentite le altezze previste per i nuovi edifici, di cui al successivo punto 3, fatta salva la preesistenza di altezze maggiori. In caso di ampliamento si applica il disposto di cui al comma 6 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, relativo al vincolo di non edificazione per tutte le aree computate ai fini edificatori;
- 2.4 Gli interventi di cui al punto precedente possono essere assentiti anche ai soggetti diversi da quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005, purché gli edifici non siano più

adibiti alle destinazioni agricole da almeno 5 anni, termine questo da dimostrarsi con atti e documenti probatori, e purché la loro trasformazione non comprometta il governo del fondo di pertinenza, secondo quanto previsto dal Piano di Governo Fondiario redatto ai sensi 36.4.

3. Interventi di nuova edificazione:

3.1 L'edificazione nella Zona E2 è sottesa ai seguenti indici:

- per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda: secondo i dettami del comma 3 (indici di densità fondiaria) dell'art. 59 della LR 12/2005, con gli indici di cui alle lettere a) e c) rispettivamente ridotti a 0,04 mc/mq e 0,02 mc/mq sino a un volume complessivo (V) massimo di 550 mc; altezza massima 6,0 m;
- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore al 2% dell'intera superficie aziendale; altezza massima 6,5 m. Saranno valutate deroghe nel caso di silos, cantine o strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui 36.3. Non è comunque ammessa la costruzione di allevamenti suinicoli e avicoli.

3.2 Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo quando si verificano le seguenti condizioni:

- per l'imprenditore agricolo professionale: a seguito del definitivo riconoscimento del titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), di cui al punto 4 dell'Allegato A della LR 31/2008, da parte degli uffici competenti e comunque successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
- per il titolare o legale rappresentante dell'impresa: successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

3.3 Le attrezzature e infrastrutture produttive connesse all'allevamento degli animali devono distare in linea d'aria:

- almeno 100 m dalle zone non agricole previste dal PGT e dagli edifici residenziali non connessi alla singola impresa agricola siti in area agricola, ad esclusione delle aree e degli edifici compresi nelle zone A2 se direttamente connessi alla medesima impresa e nei quali si deve esercitare l'attività agricola.
- almeno 50 m dagli edifici residenziali della stessa impresa agricola.³
Dette distanze potranno essere significativamente ridotte nel caso di piccoli allevamenti, sentiti i competenti enti in materia igienico-sanitaria.

4. Nella Zona E2 è vietata la nuova costruzione di serre.

ART. 30 AREE AGRICOLE DELLA COLLINA COLTIVATA - ZONA E3

1. Nella Zona E3 gli usi del suolo vedono una larga presenza delle colture ricomprese nelle categorie delle legnose agrarie e in particolare nella qualità del vigneto. Qui si concentra la quasi totalità dei vigneti di qualità a DOC e IGT. La tradizione e vocazione vitivinicola della zona è inoltre evidenziata dalla larga presenza di sistemazioni agrarie a ciglione e terrazza. Le unità di paesaggio agroforestale presentano un grado di sensibilità da alto a molto alto.

³ Norma interpretata (Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 25/03/2019)

2. Interventi sugli edifici esistenti regolarmente assentiti ma non individuati, con apposito segno grafico, nella Tav. "C1 Planimetria delle regole" e dunque non assoggettati a specifica disciplina.

- 2.1. su tutti gli edifici sono sempre ammesse le opere di cui alle lettere a, b, c, d (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- 2.2. ai soggetti di cui all'art 60 della L.R. 12/2005, sono consentiti l'ampliamento e l'adeguamento degli spazi produttivi, anche con cambio di destinazione d'uso, sulla scorta di esigenze dimostrate attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi 36.3 sino al raggiungimento dei limiti volumetrici e areali fissati per le nuove costruzioni, di cui al successivo punto 3. Sono consentite le altezze previste per i nuovi edifici, di cui al successivo punto 3, fatta salva la preesistenza di altezze maggiori. In caso di ampliamento si applica il disposto di cui al comma 6 dell'art. 59 della LR 12/2005, relativo al vincolo di non edificazione per tutte le aree computate ai fini edificatori;
- 2.3. ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, sono consentiti l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, nonché il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale, sino al raggiungimento degli indici massimi di densità fissati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 12/2005. Sono consentite le altezze previste per i nuovi edifici, di cui al successivo punto 3, fatta salva la preesistenza di altezze maggiori. In caso di ampliamento si applica il disposto di cui al comma 6 dell'art. 59 della L.R. 12/2005, relativo al vincolo di non edificazione per tutte le aree computate ai fini edificatori;
- 2.4. Gli interventi di cui al punto precedente possono essere assentiti anche ai soggetti diversi da quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005, purché gli edifici non siano più adibiti alle destinazioni agricole da almeno 5 anni, termine questo da dimostrarsi con atti e documenti probatori, e purché la loro trasformazione non comprometta il governo del fondo di pertinenza, secondo quanto previsto dal Piano di Governo Fondiario redatto ai sensi 36.4.

3. Interventi di nuova edificazione:

3.1 l'edificazione nella Zona E3 è sottesa ai seguenti indici:

- per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda: secondo i dettami del comma 3 (indici di densità fondiaria) dell'art. 59 della L.R. 12/2005, senza la possibilità di computare le superfici a bosco di cui alla lettera b) e con gli indici di cui alle lettere a) e c) rispettivamente ridotti a 0,04 mc/mq e 0,02 mc/mq, sino a un volume complessivo (V) massimo di 500 mc; altezza massima 6,0 m;
- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore all'1% dell'intera superficie aziendale; altezza massima 6,0 m.

Per le attrezzature e infrastrutture produttive esclusivamente per gli imprenditori agricoli professionali (IAP): rapporto di copertura non superiore all'2% dell'intera superficie aziendale, con un massimo di 500 mc. ed altezza massima 6,0 m.; per il conteggio della superficie dovrà essere computata solo quella ricadente nel territorio comunale.

Saranno valutate deroghe nel caso di cantine o strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale

di cui 36.3. Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo quando si verificano le seguenti condizioni:

- per l'imprenditore agricolo professionale: a seguito del definitivo riconoscimento del titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), di cui al punto 4 dell'Allegato A della LR 31/2008, da parte degli uffici competenti e comunque successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
- per il titolare o legale rappresentante dell'impresa: successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

4. Nella Zona E3 è vietata la nuova costruzione di serre e di attrezzature e infrastrutture produttive connesse all'allevamento degli animali. E' comunque permessa la presenza di piccoli allevamenti, i quali dovranno osservare le distanze di cui punto 3.3 dell'art.29.

ART. 31 AREE AGRICOLE DELLA COLLINA BOSCATI - ZONA E4

1. Nella Zona E4 si concentrano i versanti più acclivi e i suoli meno produttivi del territorio comunale. Gli usi del suolo sono dominati dal bosco. La presenza del bosco in queste aree è per lo più storica. Le unità di paesaggio agroforestale presentano un grado di sensibilità alto.

2. Nella Zona E4 sono ricompresi tutti i boschi presenti in area agricola, individuati secondo i dettami dell'art. 42 della LR 31/2008 e dell'Allegato n. 1 della D.g.r. 8/2024 del 8.03.2006 e rappresentati sulle Tavv. "A3.3.2 Usi del suolo e coperture vegetali" e "A3.3.5 Carta delle tipologie forestali". Sono dunque esclusi i boschi ricadenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche di cui ai successivi articoli.

3. Nella Zona E4 valgono i contenuti e le norme del Piano di Indirizzo Forestale (PIF), in particolare per ciò che attiene la delimitazione del bosco, gli interventi di trasformazione e il rapporto di compensazione. In assenza di PIF e per gli aspetti da questo eventualmente non normati si rimanda alla vigente normativa regionale forestale.

4. In assenza di PIF il rapporto di compensazione è fissato in 1:3 per le tipologie forestali "Querco-carpineti della bassa pianura", "Querceto di farnia con olmo", "Querceto di roverella dei substrati carbonatici" e "Querceto di rovere dei substrati carbonatici dei suoli mesici", in 1:2 per le tipologie forestali "Castagneto dei substrati carbonatici dei suoli mesici", "Orno-ostrieto tipico", "Aceri-frassineto tipico (var. con ontano nero)" e "Alneto di ontano nero d'impluvio", in 1:1 per le tipologie forestali "Robiniato puro", "Robiniato misto", "Rimboschimenti di conifere" e "Neoformazioni" di cui alla Tav. "A3.3.5 Carta delle tipologie forestali".

5. Interventi sugli edifici esistenti regolarmente assentiti ma non individuati, con apposito segno grafico, nella Tav. "C1 Planimetria delle regole" e dunque non assoggettati a specifica disciplina.

5.1 Su tutti gli edifici sono sempre ammesse le opere di cui alle lettere a, b, c, d (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) del comma 1 dell'art. 27 della LR 12/2005, senza aumenti volumetrici né modificazioni della giacitura né cambi di destinazione a parti dell'immobile.

5.2 Ai soggetti di cui all'art 60 della LR 12/2005 sono consentiti l'adeguamento degli spazi produttivi e residenziali, con cambio di destinazione d'uso, sulla scorta di esigenze dimostrate attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi dell'art 36.3.

5.3 Ai soggetti diversi da quelli di cui al punto precedente è consentito il cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale. Gli interventi saranno assentiti purché

gli edifici non siano più adibiti alle destinazioni agricole da almeno 5 anni, termine questo da dimostrarsi con atti e documenti probatori, e purché la loro trasformazione non comprometta il governo del fondo di pertinenza, secondo quanto previsto dal Piano di Governo Fondiario redatto ai sensi dell'art. 36.4.

6. Interventi di nuova edificazione:

6.1 l'edificazione nella Zona E4 è sottesa ai seguenti indici:

- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore allo 0,5% dell'intera superficie aziendale; altezza massima 5,5 m. Saranno valutate deroghe nel caso di cantine o strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui 36.3.

7. Nella Zona E4 è vietata la nuova costruzione di edifici residenziali;

8. Nella Zona E4 è vietata la nuova costruzione di serre e di attrezzature e infrastrutture produttive connesse all'allevamento degli animali.

ART. 32 EDIFICI DI PICCOLE DIMENSIONI PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO RURALE-BOSCHIVO

1. Nelle aree agricole è ammessa la costruzione di un piccolo edificio adibito a ricovero attrezzi, di seguito denominato casello, strettamente funzionale alla conservazione e alla manutenzione del fondo agroforestale.

2. La possibilità edificatoria è concessa "una tantum" ai soggetti diversi da quelli contemplati dall'art. 60 della LR 12/2005, che siano proprietari di fondi siti all'interno del territorio comunale. La consistenza fondiaria del richiedente e proprietario dei fondi dovrà risultare da una visura catastale aggiornata.

3. Al fine di evitare la proliferazione di questi edifici si dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- disponibilità di un fondo di proprietà, anche costituito da lotti disgiunti ma tutti collocati nel territorio di Torre de' Roveri, ampio non meno di:
 - 5 ha se coltivato a bosco;
 - 1,5 ha se coltivato a seminativo o a pascolo;
 - 0,8 ha se coltivato prato e a prato pascolo;
 - 0,4 ha se coltivato a vigneto, frutteto o a colture orticole.
- assenza di altri edifici nelle vicinanze adibiti al medesimo fine
- presentazione di un Piano di Governo Fondiario redatto ai sensi 36.4 che attesti le superfici disponibili e le forme di coltivazione e manutenzione dell'intera proprietà

4. L'edificio dovrà rispettare i seguenti requisiti:

- superficie massima coperta non superiore a 20 mq e altezza massima non superiore a m 2,5. Per gli edifici realizzati in area boscata la superficie è ridotta a 12 mq;
- presentare caratteristiche edilizie di tipo tradizionale, in particolare:
 - tetto in legno a una o due falde;
 - copertura in coppi;
 - una sola porta di accesso, con luce massima di cm 130x200;
 - non più di due finestre, con luce massima di cm 60x60.

5. La realizzazione dell'edificio dovrà essere accompagnata dalla presentazione di un atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente, che attesti il rispetto delle condizioni sopraelencate.

LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

ART. 33 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE - NORME GENERALI

1. La Tav. "C1 Planimetria delle regole" individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche. Tale individuazione tiene conto sia dei contenuti del PTCP, in particolare dell'individuazione delle "reti ecologiche a valenza paesistico ambientale" di valenza sovracomunale, connesse alla medioevale Roggia Borgogna e riportate sulla Tav. "A3.3.1 Scenario territoriale e paesaggistico sovracomunale", che della presenza del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Valli d'Argon, la cui perimetrazione risponde, tra gli altri, all'obiettivo di inglobare "il maggior numero di emergenze ambientali, storiche e naturali"⁴.
2. L'individuazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, in linea con le norme e gli orientamenti regionali, discende da analisi e studi connessi agli aspetti territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici illustrati nelle Tavv. "A3.3.1 Scenario territoriale e paesaggistico sovracomunale", "A3.3.2 Usi del suolo e coperture vegetali", "A3.3.3 Evoluzione diacronica delle aree agroforestali", "A3.3.4 Caratteri del territorio agroforestale", "A3.3.5 Carta delle tipologie forestali", "A3.3.6 Unità del paesaggio agroforestale" e nella Relazione quadro conoscitivo.
3. Nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche tutte le azioni e gli interventi, posti in atto da soggetti pubblici e privati, devono tendere alla difesa, alla valorizzazione e al miglioramento degli assetti agroforestali, paesaggistici ed ecologici esistenti. In queste aree sono ammesse le attività agricole, così come definite nell'Allegato A della LR 31/2008, e quelle agrituristiche, così come definite dai commi 1 e 3 dell'art. 151 della LR 31/2008, purché rispettose delle finalità sopradette.
4. La Tav. "C1 Planimetria delle regole" individua, con apposito segno grafico, gli edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche che alla data del 31.12.2008 risultavano non più adibiti a destinazioni agricole. Detti edifici sono disciplinati dall'art. 26 delle presenti NTA.
5. Nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche è vietata la nuova costruzione di edifici residenziali.
6. Gli appezzamenti a destinazione agricola e forestale e gli incolti a diverso stadio di sviluppo ricadenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono computabili ai fini edificatori.
7. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, sulla scorta della loro collocazione e delle loro valenze ecologiche, paesaggistiche e territoriali, sono articolate in due zone denominate:
 - Zona T1 - Aree di valore paesaggistico-ambientale dei crinali
 - Zona T2 - Aree di valore ecologico-ambientale del Torrente Zerra e del Rio Oriolo
8. Nella gestione del territorio agroforestale si applicano le indicazioni previste dal piano di miglioramento ambientale della provincia di Bergamo ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.26/93 e approvato con D.C.P. n.96 del 04/10/2010.

⁴ Cattaneo Raffaello, 2005 - **P.L.I.S. delle Valli d'Argon**. Relazione descrittiva e proposta degli interventi, pp. 52-53;

ART. 34 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE DEI CRINALI - ZONA T1

1. Nella Zona T1 sono raccolte le dolci morfologie degli spartiacque collinari principali. In essa spiccano le valenze paesaggistiche, connesse alla collocazione geografica, alla morfologia, agli usi del suolo e alla grande panoramicità e riconoscibilità. Le unità di paesaggio agroforestale presentano un grado di sensibilità alto.
2. Interventi sugli edifici esistenti regolarmente assentiti ma non individuati, con apposito segno grafico, nella Tav. "C1 Planimetria delle regole" e dunque non assoggettati a specifica disciplina.
 - 2.1 Su tutti gli edifici sono sempre ammesse le opere di cui alle lettere a, b, c, d (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/2005, senza aumenti volumetrici né modificazioni della giacitura dell'immobile. Tuttavia, in deroga a quanto sopra possono prevedersi interventi di ristrutturazione con modificazioni di giacitura (collocazione sul terreno dell'immobile oggetto di ristrutturazione la cui linea perimetrale sul piano orizzontale è definita inviluppo) e/o di sedime, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio;
 - 2.2 E' inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale. Gli interventi saranno assentiti purché gli edifici non siano più adibiti alle destinazioni agricole da almeno 5 anni, termine questo da dimostrarsi con atti e documenti probatori, e purché la loro trasformazione non comprometta il governo del fondo di pertinenza, secondo quanto previsto dal Piano di Governo Fondiario redatto ai sensi 36.4.
3. Interventi sui nuovi edifici.
 - 3.1. nella Zona T1 è consentita la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive destinate allo svolgimento delle attività agricole e agrituristiche, così come rispettivamente definite al punto 2 "Attività agricole" dell'Allegato A della LR 31/2008 e ai commi 1 e 3 dell'art. 151 "Definizione di attività agrituristiche" della LR 31/2008, sino ad un massimo di 50 mq di superficie lorda (SL) e un'altezza massima di 5,0 m. Gli edifici dovranno essere totalmente interrati, con il mantenimento delle quote originarie. Ogni nuovo intervento edilizio dovrà essere giustificato attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale, redatto ai sensi 36.3.
4. Nella Zona T1 è vietata la nuova costruzione di serre e di attrezzature e infrastrutture produttive connesse all'allevamento degli animali.

ART. 35 AREE DI VALORE ECOLOGICO-AMBIENTALE DEL TORRENTE ZERRA E DEL RIO ORIOLO - ZONA T2

1. Nella Zona T2 sono raccolti gli ambiti torrentizi dello Zerra e dell'Oriolo, i due maggiori corsi d'acqua naturali del territorio comunale. In essa spiccano le valenze ecologiche e ambientali connesse alla presenza delle acque scorrenti, delle incisioni vallive e delle aree agroforestali. Costituisce un fondamentale riferimento della trama ecologica comunale. Le unità di paesaggio agroforestale presentano un grado di sensibilità molto alto.
2. Interventi sugli edifici esistenti regolarmente assentiti ma non individuati, con apposito segno grafico, nella Tav. "C1 Planimetria delle regole" e dunque non assoggettati a specifica disciplina.

- 2.1 Su tutti gli edifici sono sempre ammesse le opere di cui alle lettere a, b, c, d (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) del comma 1 dell'art. 27 della LR 12/2005, senza aumenti volumetrici né modificazioni della giacitura dell'immobile. Tuttavia, in deroga a quanto sopra possono prevedersi interventi di ristrutturazione con modificazioni di giacitura (collocazione sul terreno dell'immobile oggetto di ristrutturazione la cui linea perimetrale sul piano orizzontale è definita inviluppo) e/o di sedime, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio;
- 2.2 E' inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale. Gli interventi saranno assentiti purché gli edifici non siano più adibiti alle destinazioni agricole da almeno 5 anni, termine questo da dimostrarsi con atti e documenti probatori, e purché la loro trasformazione non comprometta il governo del fondo di pertinenza, secondo quanto previsto dal Piano di Governo Fondiario redatto ai sensi 36.4.
3. Nella Zona T2 è vietato ogni nuovo intervento edilizio, fatti salvi interventi di pubblica utilità.
4. Nella tavola "Planimetria delle Regole" la perimetrazione di tali zone comprende la delimitazione delle fasce di tutela idrica.

ART. 36 NORME COMUNI

ART. 36.1 RECINZIONI

1. Nelle aree agricole e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche le recinzioni sono di norma vietate. E' comunque consentito delimitare e proteggere le colture specializzate di tipo ortoflorofrutticolo con recinzioni costituite da pali in legno infissi nel terreno (diametro max 14 cm) e sporgenti dal piano di campagna non più di 150 cm, collegati da tesate di filo di ferro orizzontali distanti almeno 25 cm e con filo basale distante da terra almeno 25 cm. In alternativa si potrà utilizzare una rete a maglie larghe quadrate o rettangolari mascherata con siepe costituita da latifoglie arboree e cespugliose locali (biancospino, corniolo, carpino bianco, nocciolo e ligustro). E' inoltre consentita la formazione di staccionate lignee per la delimitazione delle aree a pascolo. Recinzioni diverse da quelle indicate potranno eventualmente essere consentite nel caso di allevamento di particolari specie animali.
2. La realizzazione delle recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che ne descriva lo sviluppo, i materiali, le dimensioni.

ART. 36.2 AUTORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

In aree soggette a vincolo ambientale, ogni intervento sugli edifici e costruzioni accessorie, nonché sulle attrezzature ed infrastrutture produttive, eccedenti la manutenzione ordinaria, dovranno assumere parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Ciò vale anche per quanto riguarda la realizzazione di recinzioni e caselli di cui agli articoli precedenti. Resta facoltà dell'ufficio tecnico competente acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio, qualora vengano rilevate criticità paesaggistico-ambientali meritevoli di approfondimento.

ART. 36.3 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

1. Il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) è uno strumento di iniziativa privata predisposto dai soggetti di cui di cui all'art 60 della LR 12/2005 che consente al comune di valutare in maniera organica e oggettiva le proposte avanzate e di inquadrarle all'interno di un quadro programmatico aziendale generale.

2. A tal fine il PSA deve descrivere:

- 2.1. l'esistenza dei presupposti soggettivi, di cui all'art. 60 della LR 12/2005;
- 2.2. lo stato di fatto, ovvero le caratteristiche e l'organizzazione dell'impresa agricola, dettagliando:
 - la forma di conduzione aziendale;
 - la disponibilità e il titolo di godimento (proprietà, affitto, ecc.) dei capitali fondiari (terreni ed edifici) e d'esercizio disponibili e di quelli impiegati nel processo produttivo, documentandone per i primi la vigenza e attualità;
 - la localizzazione del Centro Aziendale;
 - l'indirizzo produttivo, la distribuzione della superficie aziendale e la sua qualificazione in ordine agli usi del suolo e alle coperture vegetali, dandone illustrazione su idonea base cartografica;
 - le caratteristiche e la consistenza degli eventuali allevamenti zootecnici e le modalità di smaltimento dei relativi reflui;
 - la forza lavoro dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale;
 - le caratteristiche dell'accessibilità, carrabile e pedonale, di accesso e servizio al fondo agricolo, delle sistemazioni idraulico-agrario-forestali e delle eventuali recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone distribuzione, tipologia e condizioni manutentorie;
- 2.3. lo stato di progetto, ovvero le previsioni della nuova organizzazione aziendale, dettagliando:
 - gli interventi previsti nel breve, medio e lungo termine, i loro tempi di attuazione, i mezzi finanziari e i finanziamenti eventualmente richiesti e le previsioni di sviluppo, o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
 - la disponibilità e il titolo di godimento (proprietà, affitto, ecc.) dei capitali fondiari (terreni ed edifici) e d'esercizio disponibili e di quelli impiegati nel processo produttivo, documentandone per i primi la vigenza e attualità
 - la localizzazione del Centro Aziendale;
 - l'indirizzo produttivo, la distribuzione della superficie aziendale e la sua qualificazione in ordine agli usi del suolo e alle coperture vegetali, dandone illustrazione su idonea base cartografica;
 - le caratteristiche e la consistenza degli eventuali allevamenti zootecnici e le modalità di smaltimento dei relativi reflui;
 - la forza lavoro dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale;
 - le caratteristiche dell'accessibilità, carrabile e pedonale, di accesso e servizio al fondo agricolo, delle sistemazioni idraulico-agrario-forestali e delle eventuali recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone distribuzione, tipologia, condizioni manutentorie.

3. A ragione dell'ambito d'intervento e delle tematiche trattate, il PSA deve essere redatto da un tecnico iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali o al Collegio dei Periti Agrari o Agrotecnici.

4. In caso di interventi di modesta entità, valutati dagli uffici comunali, il PSA potrà essere redatto in forma semplificata.

ART. 36.4 PIANO DI GOVERNO FONDIARIO

1. Il Piano di Governo Fondiario (PGF) è uno strumento di iniziativa privata predisposto dai soggetti diversi da quelli di cui al precedente art 36.3 che consente al comune di valutare in maniera organica e oggettiva le proposte avanzate e di inquadrarle all'interno di un quadro fondiario e gestionale generale.

2. A tal fine il PGF deve descrivere:

2.1. la veste giuridica del richiedente

2.2. lo stato di fatto, ovvero le caratteristiche della superficie fondiaria sottesa dalla proposta di intervento dettagliando:

- la distribuzione dei fondi e degli edifici e la loro qualificazione in ordine alla destinazione funzionale, agli usi del suolo e alle coperture vegetali, dandone illustrazione su idonea base cartografica;
- le caratteristiche dell'accessibilità, carrale e pedonale, di accesso e servizio alla superficie fondiaria, delle sistemazioni idraulico-agrario-forestali e delle eventuali recinzioni dei fondi o delle pertinenze degli edifici, descrivendone distribuzione, tipologia, condizioni manutentorie;
- la presenza e distribuzione di siepi, filari e fasce alberate, descrivendone composizione e struttura;

2.3. lo stato di progetto, ovvero le previsioni della nuova organizzazione fondiaria, dettagliando:

- gli interventi previsti nel breve, medio e lungo termine, i loro tempi di attuazione e le previsioni di nuovo assetto conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- la distribuzione dei fondi e degli edifici e la loro qualificazione in ordine alla destinazione funzionale, agli usi del suolo e alle coperture vegetali, dandone illustrazione su idonea base cartografica;
- b4) le caratteristiche dell'accessibilità, carrale e pedonale, di accesso e servizio ai fondi, delle sistemazioni idraulico-agrario-forestali e delle eventuali recinzioni dei fondi o delle pertinenze degli edifici, descrivendone distribuzione, tipologia, condizioni manutentorie;
- la presenza e distribuzione di siepi, filari e fasce alberate, descrivendone composizione e struttura.

ART. 36.5 TERMINOLOGIA

Bosco: la definizione di bosco è quella contenuta nell'art. 42 della LR 31/2008 e nell'Allegato n. 1 della D.g.r. 8/2024 del 8.03.2006;

Qualità colturali: gli indici di densità fondiaria per la realizzazione delle residenze si riferiscono alle qualità colturali in atto al momento della presentazione dell'istanza edilizia, le quali sono illustrate nel Piano di Sviluppo Aziendale o nel Piano di Governo Fondiario redatti ai sensi degli 36.3 e 36.4;

Serra: struttura adibita allo svolgimento di colture specializzate che abbisognano di peculiari condizioni microclimatiche. Sono definite tali sia le strutture fisse, di tipo prefabbricato o realizzate in opera, che i tunnel con struttura metallica e copertura in film plastico;

Superficie aziendale: è costituita dall'insieme dei terreni, dei fabbricati e delle strutture e infrastrutture di cui dispone l'impresa agricola, a diverso titolo di godimento. Il suo assetto aggiornato è documentato nel fascicolo aziendale di cui al SIARL.

ART. 37 AMBITI PER I SERVIZI

Per gli ambiti destinati a servizi si applicano le Norme Tecniche di Attuazione contenute nel Piano dei Servizi.

TITOLO III

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

ART. 38 FACOLTÀ DI DEROGA

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

ART. 39 DEROGA PER ALLOGGI DESTINATI A PERSONE CON GRAVI HANDICAP O NON AUTOSUFFICIENTI

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della L.R. 4/2012, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti N.T.A., è consentita, limitatamente agli Ambiti B1 e B2, la realizzazione di una volumetria aggiuntiva rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico vigente e quella preesistente, fino ad un massimo di cento metri cubi, per permettere l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti.

ART. 40 NORME TRANSITORIE

Nelle more di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- le aree soggette a Piani Attuativi, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del nuovo P.G.T., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi, se ancora vigenti.
- rimangono validi i provvedimenti abilitativi edilizi rilasciati in data antecedente all'adozione del nuovo P.G.T., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.

ART. 41 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI

Il Piano delle Regole individua le fasce di rispetto (stradali, cimiteriali e idriche) ed i vincoli aventi valore cogente, gravanti sul territorio comunale ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Le perimetrazioni delle aree sottoposte a vincolo ex-lege, individuate nell'elaborato cartografico "A2.5 - Tavola dei vincoli" del Documento di Piano, hanno carattere indicativo. Per la loro esatta definizione si rimanda alla verifica dello specifico riferimento legislativo o agli Enti preposti alla tutela del vincolo stesso. I vincoli e le tutele che non risultassero indicati in tale elaborato risultano comunque cogenti in virtù delle disposizioni di legge.

Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradali, cimiteriali e idriche, sono inedificabili nei limiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, nonché i cambi di destinazione d'uso ammessi dalle norme degli Ambiti in cui ricadono gli edifici.

La zona di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero, delle sue strutture e delle attrezzature complementari ed alla salvaguardia igienico ambientale.

Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica amministrazione inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

ART. 42 VIABILITÀ 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, salvo diverse prescrizioni, ai relativi piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate,.

ART. 43 ATTREZZATURE PER LA VIABILITÀ - STAZIONI DI RIFORNIMENTO CARBURANTE – AUTOLAVAGGI

Il PGT individua con apposito segno grafico le aree destinate ad attrezzature per la viabilità. Ricadono nelle prescrizioni del presente articolo le attrezzature ed impianti per la distribuzione del carburante e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli.

Tali attrezzature sono esistenti e confermate, collocate in fregio alla sede stradale di via Casale.

L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24 e dalla disciplina di dettaglio dettata dai successivi atti emessi dalla Regione Lombardia.

I nuovi impianti di distribuzione dei carburanti e le modifiche degli impianti esistenti devono avere i requisiti qualitativi e quantitativi dettati dal Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti approvato con Deliberazione del Consiglio regionale 15 dicembre 2004 – n. VII/1137.

Sono fatte salve le fattispecie di incompatibilità, valide per gli impianti esistenti, individuate dal Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti, nonché le distanze minime da rispettare nella realizzazione degli impianti dettate dal richiamato programma.

Modificazione delle aree

- Superficie minima dell'area: esistente.
- Altezza degli edifici: 5,00 mt ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i mt. 7,00.
- Indice di copertura (IC)%: 10% della SF escluse le pensiline. L'estensione delle pensiline non deve comunque superare un IC del 30%.
- Verde: 10 mq ogni 100 mq di SF.
- Distanza dal ciglio stradale (per gli edifici) o dal limite esterno del marciapiede: non inferiore a 5,5 m.

Gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli sono esclusi dalla verifica del rapporto di copertura e devono rispettare le distanze dai confini non inferiore a m. 3.

I distributori di GPL e di gas metano sono ammessi e comunque nell'osservanza delle prescrizioni di legge.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del presente piano e che si trovino in contrasto con il medesimo sono consentiti gli interventi di manutenzione tesi a garantire la sicurezza degli impianti, fatti salvi comunque tutti gli adeguamenti delle strutture alle norme vigenti.

Modalità attuative

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato.

ART. 44 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED ELETTRODOTTI

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 delle cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti tecnici nè ai limiti volumetrici delle zone di Piano su cui sorgono e quindi non sono 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.

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. 3,00 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece – nei confronti dei confini di proprietà - il limite previsto nelle varie zone urbanistiche dalle presenti Norme.

Piani Attuativi

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il Proponente 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'Ente gestore 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 interessata all'intervento.

Elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 132 KV

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.

ART. 45 EDIFICI ESISTENTI DIFFORMI ALLE PREVISIONI DI PGT

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito, sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della SL e della volumetria complessiva esistente.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria con possibilità di ristrutturazione senza possibilità di demolizione e ricostruzione. Gli interventi dovranno essere accompagnati da eventuali misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

ART. 45 bis EDIFICI DA DEMOLIRE

Il PGT individua con apposito segno grafico ("Edifici da demolire"), nella tavola "C1 Planimetria delle regole", gli edifici assoggettati ad operazioni di demolizione e di trasferimento volumetrico in altro lotto. In particolare ciò riguarda la prevista demolizione di un fabbricato, posto all'incrocio tra le vie Casale e Brugali (pari a circa 533 m³), per consentire un miglioramento delle condizioni di visibilità e di transiti veicolari e pedonali. A seguito della demolizione è consentito il recupero volumetrico a beneficio dell'ambito destinato a "Servizi per Attrezzature collettive" sito in via Papa Giovanni XXIII, 45/A di proprietà della Onlus AEPER (identificato con segno grafico corrispondente a "Localizzazione dei trasferimenti volumetrici da edifici demoliti").

Si istituisce altresì una "premieria volumetrica" in relazione alle scadenze temporali entro cui effettuare la prevista demolizione, ovvero:

- se la demolizione del fabbricato avviene entro la data del 31.12.2011 si riconosce oltre alla volumetria risultante dalla demolizione anche una pari volumetria di premio;
- se la demolizione del fabbricato avviene entro il 31.12.2012 la sola premieria si riduce del 50%
- se l'edificio non risulterà essere demolito alla data del 31.12.2013 la premieria verrà azzerata.

Il sedime reso libero dalla demolizione dovrà essere ceduto alla pubblica Amministrazione per effettuare gli opportuni adeguamenti viari.

Modalità di intervento

Per l'operazione prevista è richiesto il permesso di costruire convenzionato.

ART. 46 NORME E CRITERI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

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

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

- alimentare;
- non alimentare.

Negli Ambiti normativi in cui le destinazioni d'uso commerciali sono ammesse, si possono insediare, ove consentito, nuove attività commerciali, in relazione ai seguenti punti:

a. Dimensione della struttura commerciale

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla Superficie di vendita (Sv), con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.lgs 114/1998, ovvero:

- esercizio di vicinato: tra 0 e 150 mq. di superficie di vendita;
- media struttura di vendita: tra 151 e 1.500 mq. di superficie di vendita;
- grande struttura di vendita: sopra i 1.500 mq. di superficie di vendita.

Nell'intero territorio comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Nell'intero territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, secondo specifica normativa, ove le norme dei singoli Ambiti normativi ammettano la destinazione d'uso commerciale.

Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.lgs 114/1998, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili accessibili al pubblico, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

b. Ambiti normativi

Il quadro sinottico (quadro A) delle nuove attività commerciali classifica le tipologie in relazione alle strutture di vendita nei diversi Ambiti normativi.

La loro ammissibilità è determinata esclusivamente alle condizioni esplicitate nelle norme degli Ambiti normativi.

Nei diversi Ambiti normativi, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di dimensione superiore (in mq) di superficie di vendita, sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore (in mq) di superficie di vendita, facendo riferimento allo stesso settore merceologico.

L'art.18 delle NTA del Piano dei Servizi individua, per le diverse tipologie commerciali, la relativa dotazione di servizi richiesta.

L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse ambiti urbanistici è così articolata:

- a) nei nuclei di antica formazione il commercio è esclusivamente limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare.
- b) negli Ambiti residenziali B1, e B2 è ammessa la realizzazione di nuovi esercizio di vicinato. Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq 300. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data del 31 ottobre 2008, siano già autorizzate medie strutture di vendita, ove sia ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.

c) negli Ambiti B4 “Ambiti a destinazione residenziale già assoggettati a pianificazione attuativa”, B5 “Ambiti residenziali assoggettati a pianificazione in attuazione” e AT “Ambiti di trasformazione”, è ammessa la realizzazione di nuovi esercizi di vicinato. Le medie strutturali di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq 300. Sono fatte salve le attività esistenti o previste dai progetti approvati.

c. Qualità edilizia

Le indicazioni che seguono hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia.

Ambiti di impianto storico:

Gli interventi non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio esistente.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da non alterare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto, ecc).

Gli esercizi commerciali devono contribuire alla valorizzazione dei percorsi storici e i luoghi a ciò tradizionalmente vocati con particolare attenzione alla sistemazione dei percorsi e dell'accessibilità.

Ambiti da consolidare, da riqualificare, per le attività esistenti, di trasformazione:

Per gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione si deve prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento.

A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno facendo specifico riferimento ai seguenti parametri:

- altezza
- materiali costruttivi
- sistemazione delle aree scoperte
- accessibilità
- segnaletica e cartellonistica
- mitigazione ambientale

In particolare deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Quadro A – Quadro sinottico di ammissibilità per le nuove attività commerciali

Dimensione struttura	Alimentare	Non alimentare
Piccola: tra 0 e 150 m ²	ambito di impianto storico ambito da consolidare ambito di trasformazione	ambito di impianto storico ambito da consolidare ambito di trasformazione
Media: tra 151 e 300 m ²	ambito da consolidare ambito di trasformazione	ambito da consolidare ambito di trasformazione

ART. 47 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per la determinazione delle attività ammissibili nelle aree ed immobili, le destinazioni d'uso principali ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 sono quelle di cui al comma 8 del precedente art. 1, come definite dal precedente art. 2 e di seguito riportate:

1 - Residenza:

spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.

2 - Edilizia residenziale pubblica

Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base alle disposizioni della Legge regionale 8 luglio 2016 - n. 16.

3 - Attività turistico ricettive:

A) alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc);

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio.

B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti

L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.

4 - Attività produttive:

A1) attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio;

A2) depositi al coperto o all'aperto;

A3) deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione;

B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi;

C) Attività di logistica e di autotrasporto.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei

prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o titolare, con un massimo di 100 mq di SL e in ogni caso non superiore al 50% della SL totale dell'intervento; in caso di frazionamento del fabbricato a seguito della costituzione di diverse unità produttive, tali indici resteranno afferenti alle dimensioni complessive (di SL) dell'originario fabbricato. E' altresì consentito l'inserimento di sedi di associazioni di categorie economiche.

5 - Attività commerciali:

- A) struttura di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di superficie di vendita
- B) strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita
- C) struttura di grande dimensione oltre 1.500 mq di superficie di vendita
- D) attività artigianali di servizio
- E) attività per il commercio all'ingrosso
- F) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

6 - Attività terziarie:

A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali.

B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione, e comunque non oltre i 100 mq di SL.

7 - Attività espositive, congressuali e fieristiche:

attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione ed uffici, e comunque non oltre i 100 mq di SL.

8 - Attività pubbliche o di interesse pubblico (Art. 9 L.R. 11 marzo 2005, n. 12, Piano dei Servizi):

- a) istruzione;
- b) servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri;
- c) verde pubblico per parco, gioco e sport;
- d) parcheggi.

Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS).

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SL).

9 - Centri di ricerca, Sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, Istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione:

- Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali.
- sono altresì ammesse residenze del custode, non oltre i 100 mq di SL.
- sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

10 - Attività agricole:

attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

11 - Verde privato:

area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

12 - Attività di servizio alle imprese:

- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- attività congressuali, associative, espositive;
- attività artigianali di servizio.

13 - Attività di servizio alle persone:

- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 100 mq di SL).

Definizioni

Si definisce uso complementare, accessorio o compatibile alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessaria per renderne possibile lo svolgimento.

Detto uso complementare è dipendente 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).

Usi complementari e accessori

Per quanto sopra, e ai medesimi fini di cui al comma precedente, sono considerati usi accessori e complementari alle destinazioni principali, in via generale e salvo diversa prescrizione nella normativa specifica di Ambito normativo, i seguenti:

A) nelle aree destinate in via principale agli usi residenziali sono ammessi come usi accessori: tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività economiche (quali negozi, studi professionali, banche, botteghe artigianali di servizio con relativi magazzini e depositi, bar, ristoranti, esercizi commerciali di somministrazione alimenti e bevande, attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive religiose e similari, attività terziarie-direzionali, ecc.), a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta (dal punto di vista igienico/sanitario, delle emissioni acustiche, atmosferiche, della presenza di traffico e flussi di utenza, ecc.).

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, studi di impatto sulla viabilità e sulla sosta, ecc.)

In particolare ai fini del riconoscimento di detta compatibilità:

- le attività commerciali e bancarie devono essere preferibilmente ubicate al piano terreno degli edifici;
- le attività artigianali, esclusivamente localizzate nei piani terra e seminterrati degli edifici, devono disporre di accesso separato ed autonomo ai relativi magazzini e depositi, preferibilmente dal cortile interno;

La modifica d'uso di immobili esistenti, da residenza a taluna di tali attività economiche, qualora connessa ad opere edilizie, può essere subordinata, oltre che al reperimento della dotazione integrativa di servizi, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico atto d'obbligo, delle misure e cautele necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale.

Sono tassativamente esclusi dalle aree residenziali:

le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza (in particolare le attività insalubri di prima classe);

- i macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie comprese;
- l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'ambito dei giardini o aree di pertinenza degli edifici), ove non diversamente disposto;
- i depositi di materiali a cielo aperto.

B) Nelle aree destinate, in via principale, agli usi per attività economiche è ammessa come uso complementare la residenza di servizio.

C) Nelle aree destinate, in via principale, agli usi agricoli sono ammessi i seguenti usi complementari:

- la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto nonchè dei salariati agricoli;
- le attività dirette alla cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purchè dell'azienda ed ubicati nel Comune di Torre de' Roveri, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, e comunque entro i limiti della definizione di spaccio aziendale di cui ai successivi commi;
- le attività di agriturismo, purchè non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale.

Precisazioni generali

Il Piano delle Regole definisce, per ogni area normativa, la o le destinazioni principali ammesse. Gli usi vietati sono specificati nel presente articolo.

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

Sono conseguentemente ammissibili, negli Ambiti normativi, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla destinazione principale, come definita ai commi precedenti, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi, non vietati, accessori e complementari alla destinazione principale.

Attività di interesse pubblico o generale

Gli usi e le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative di Legge e di regolamento, nonchè ai sensi del Piano dei servizi, costituiscano attività di servizio pubbliche, di interesse pubblico o generale, sono ammessi in tutte le aree normative, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Si osservano, in ogni caso, le prescrizioni specifiche stabilite dai commi successivi.

Ai fini della determinazione, in conformità ai vigenti parametri di legge, delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, si applicano i seguenti criteri generali:

- per gli usi complementari: la dotazione di servizi è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatto salvo l'uso commerciale, per il quale è comunque dovuta la dotazione di servizi e attrezzature prevista per legge;
- per gli usi accessori: la dotazione di servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo;
- nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche la dotazione di servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi commi.

Destinazione principale a residenza

La destinazione principale a residenza comprende unitariamente sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare, relativamente alle quali la determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo i parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.

Per gli usi che sono accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi, ugualmente in base alla normativa vigente, in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene.

Destinazione principale ad attività economiche

La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:

- a) Attività economiche secondarie di industria ed artigianato: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali;
- b) Attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi (attività direzionali, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative);
- c) Attività economiche commerciali: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.

Per ciascuna di tali categorie, le dotazioni dovute di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente.

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, e in conformità ai principi generali di cui al comma 1, si precisa che, in caso di presenza, nell'ambito di immobile adibito in via principale ad una delle categorie di attività economiche individuate, di usi appartenenti ad una diversa categoria, ivi dislocate quale elemento complementare ed integrativo dell'attività principale, la totalità delle superfici è conteggiata secondo i parametri di standard dettati per la categoria principale di attività economica.

In particolare:

- costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo, ecc., connessi all'esercizio dell'attività;
- costituiscono usi complementari all'attività economica terziaria quelli per attività di carattere produttivo, commerciale, residenziale ecc.;
- costituiscono usi complementari all'attività economica commerciale quelli per attività di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo, ecc..

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si osservano, inoltre, le seguenti prescrizioni:

La residenza costituisce uso complementare alle destinazioni principali ad attività economiche, solo in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, entro la misura massima di 1 mq. di SL ogni 5 mq. di SL destinata all'attività economica, e comunque entro il limite massimo di 100 mq. di SL per ogni unità adibita ad attività economica.

Al fine di assicurare l'osservanza del predetto limite funzionale della residenza di custodia o del titolare, nonchè la sua conoscibilità da parte dei terzi, sono inoltre previste le seguenti condizioni: la superficie adibita a residenza deve essere integrata nel medesimo edificio dell'unità produttiva di cui trattasi; il titolo edilizio abilitativo relativo alla realizzazione della residenza di servizio deve recare, a pena di inefficacia, l'obbligo di inserire la limitazione dell'uso delle superfici residenziali, come sopra indicato, negli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari.

E' condizione per la formazione dell'abitabilità delle superfici adibite a residenza di servizio il deposito di documentazione catastale recante la limitazione predetta.

Nelle zone destinate ad attività economiche, non è ammessa l'utilizzazione di parti di area od immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale.

L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie, ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale".

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita all'art. 4, lett. d), D. Lgs. 114/98.

Relativamente a detti spacci, la dotazione di servizi è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari.

L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a principale e, conseguentemente,

costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante; ove ammissibile, tale modifica determina l'obbligo di integrare la dotazione di servizi, in conformità alle disposizioni dei successivi commi.

Le attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. sono ammissibili quali usi complementari all'attività produttiva, unicamente se connesse all'esercizio dell'attività principale: conseguentemente, l'utilizzo di parti dell'immobile produttivo per attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. non connesse all'attività produttiva, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante, con conseguente obbligo di integrare la dotazione di servizi.

Modificazioni d'uso

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 52, 53, 54 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal PGT nelle sue articolazioni, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal PGT nelle sue articolazioni, che determini una modificazione della dotazione di servizi dovuta.

Si precisa in merito che è modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:

- che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;
- che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al precedente comma;
- che introduca l'uso in via principale o accessoria.

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

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste, di un uso da complementare ad autonomo.

Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali complementari ad attività economiche secondarie di industria - artigianato, ad attività terziarie, ad attività agricole, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendono la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di PGT e di Piano delle Regole ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi titoli abilitativi previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro preordinazione alla modifica dell'uso; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire oppure a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazioni d'uso d'immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla

normativa igienico-sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari, o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione, nel rispetto di quanto dettato dall'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

L'integrazione della dotazione può effettuarsi:

- 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 di che trattasi, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività.

Con le medesime modalità, si provvede all'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntive per quanto concerne i mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie. In tal caso, l'osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione delle dotazioni è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

La dotazione di servizi mancante può essere reperita:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente;
- tramite monetizzazione, se ritenuto ammissibile ed accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per dette aree.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti commi in materia di mutamenti d'uso, dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 53 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

ART. 48 BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

In relazione all'interesse archeologico, indicato nel Piano Territoriale Paesaggistico della Provincia di Bergamo, delle seguenti aree:

- Loc. Casale - per scarti di fornace romana;
- Loc. Campo a Est della Chiesa Parrocchiale – per reperti litici preistorici (da ricerca di superficie);
- Loc. Casino - La Ca' - per deposito paleolitico (da ricerca di superficie);
- tratti di centuriazione interessanti il territorio di Torre de' Roveri in età romana;

si prescrive che tutti i progetti di scavo, potenzialmente interessanti i siti e le aree sopraindicate, anche di minima entità, vengano trasmessi all'Ente per l'espressione del parere di competenza per valutare la necessità di effettuare eventuali indagini archeologiche preliminari.

Art. 49 IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

I pannelli solari termici e fotovoltaici, a servizio degli edifici, dovranno essere posizionati preferibilmente in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli

stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. I pannelli solari, a servizio degli edifici, potranno essere posti anche sulla copertura dei fabbricati. Tale possibilità è consentita solo per gli ambiti non ricadenti fra quelli di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e/o non ricadenti all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione.

Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, si rimanda a quanto previsto dal D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31.

ART. 50 AMBITI DI ESCLUSIONE DAL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

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

Ambito dei nuclei antica formazione (art. 10):

- per gli edifici con classe 1, 2, 3 (classe di intervento: vincolo assoluto, vincolo parziale conservativo, vincolo parziale architettonico) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti, che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40), escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- per gli edifici con classe 4 (classe di intervento: vincolo di sagoma e di profilo) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti, che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40), escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- per gli edifici con classe 5 e 7 (classe di intervento: trasformazione e completamento urbanistico), è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Nuclei di interesse paesistico-ambientale (art. 11):

- per gli edifici con classe 1, 2, 3 (classe di intervento: vincolo assoluto, vincolo parziale conservativo, vincolo parziale architettonico) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tuttavia, in deroga a quanto sopra possono prevedersi interventi di modifica delle altezze di colmo e di gronda, fino ad un massimo di 50 cm, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio;
- per gli edifici con classe 4 (classe di intervento: vincolo di sagoma e di profilo) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti

modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- per gli edifici con classe 5 (classe di intervento: trasformazione), è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ambiti soggetti a piani attuativi – Ambiti residenziali assoggettati a pianificazione attuativa in atto – B4 (art. 15):

- per gli edifici soggetti a Piani attuativi in corso di attuazione è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Edifici in aree agricole non più adibiti all'agricoltura

Per tali edifici è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40), escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Edifici esistenti isolati e in aree agricole

- per gli edifici con destinazione agricola qualificata come "Abitazioni e attrezzature rurali" è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40), consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;

- per gli edifici a destinazione residenziale è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40), consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;

- per i "Fabbricati di servizio" è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ambito residenziale consolidato residenziale

- ambiti residenziali di contenimento – B1

Per gli edifici appartenenti a tali ambiti è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

- ambiti residenziali consolidati – B2

Per gli edifici appartenenti a tali ambiti è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

- Ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato – B3

Per gli edifici appartenenti a tali ambiti è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ai sensi dell'art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005, gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

ART. 51 DISPOSIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO E LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Le disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità degli interventi saranno stabilite da specifica integrazione al Regolamento Edilizio Comunale sulla "efficienza e sostenibilità ambientale". Verranno inoltre, eventualmente, determinate le specifiche modalità per definire le caratteristiche delle incentivazioni in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

ART. 52 MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ 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 del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso di Costruire.

ART. 53 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

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 ad 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 di Governo del Territorio, 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 A3.3.9 – Carta della Sensibilità Paesaggistica" del Documento di Piano. La suddetta classificazione è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

Resta facoltà dell'ufficio tecnico competente acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio, qualora vengano rilevate criticità paesaggistico-ambientali meritevoli di approfondimento, per gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità 3, 4 e 5 (corrispondenti alle classi di sensibilità Media, Alta e Molto Alta) e per gli interventi ricadenti all'interno del perimetro degli ambiti dei "Nuclei di antica formazione" e dei "Nuclei di interesse paesistico-ambientale".

La documentazione a corredo dei progetti di trasformazione del territorio e l'elenco delle categorie di interventi, saranno definite dal regolamento edilizio comunale.

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'Articolo 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

ART. 54 MANUFATTI PROVVISORI E PISCINE

Non è ammessa in alcuna zona residenziale la collocazione di baracche, tettoie e 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 abitabilità.

Sono invece consentite le costruzioni decorative ed accessorie dei giardini quali i gazebo, i pergolati, ecc. purchè non siano realizzati con tamponamenti laterali in muratura e comunque con pannellature fisse chiuse con manufatti permanenti di qualunque materiale.

Tali costruzioni decorative non infisse al suolo sono considerate agli effetti del D.M. 2 marzo 2018 opere edilizie realizzabili in regime di attività libera, purchè non superino in termini assoluti la superficie coperta di m² 20,00.

Le costruzioni decorative di superficie coperta maggiore e comunque fino a 30,00 mq sono soggette a titolo abilitativo.

Potranno essere altresì realizzati piccoli manufatti per deposito attrezzi purchè di dimensioni massime pari a m² 6,00 altezza non superiore a 2,50 m e con struttura portante e tamponamento non realizzata in muratura.

E' consentita la costruzione di piscine annesse alle costruzioni a destinazione residenziale e comunque in ambiti esterni alla perimetrazione del PLIS "Valli D'Argon" nei seguenti termini:

- superficie coperta massima di m² 60,00;
- realizzazione entro il profilo del terreno naturale di campagna;
- la superficie della piscina non dovrà compromettere l'indice di permeabilità previsto dal regolamento locale d'igiene e dalle presenti norme;
- la distanza minima dai confini dovrà essere pari a m 3,00.

Per tutti i manufatti sopraindicati il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio e verificate le condizioni del contesto e/o del manufatto in esame, può derogare alle presenti norme e prescrivere materiali e caratteristiche per il loro migliore inserimento ambientale.

Sono fatte salve le disposizioni per l'invarianza idraulica.

Si riportano in seguito le definizioni per i manufatti gazebo e pergolato.

Gazebo.

Si definisce gazebo un manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, legno, ferro, completamente aperto su tutti i lati, o in aderenza ai fabbricati esistenti. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza. Altezza massima 2,70

Pergolato.

Si definisce pergolato una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali o inclinati, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. E' consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie coperta sopra indicata E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione. Altezza massima 2,70.

ART. 55 INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Per tutti gli interventi attinenti il patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione ricadenti negli ambiti residenziali, ad esclusione dei Nuclei "A1", "A2" e Ambiti "B1", che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico fino al 5% oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti alla data di presentazione del progetto, si applicano incentivi di carattere premiale volumetrico mediante diritti edificatori fino ad un massimo progressivo del 5% della volumetria complessiva consentita. Per ottenere tale premialità è necessario dimostrare la fattibilità dell'intervento tramite specifico progetto energetico a firma di tecnico abilitato e successivamente certificato da un ente certificatore abilitato."

TITOLO IV

DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE

ART. 56 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Si richiamano le disposizioni del Titolo III delle Norme di Attuazione del vigente P.T.P.R., aventi carattere di immediata operatività nell'ambito del governo del territorio comunale, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nel P.G.T. comunale e fatte salve inoltre le ulteriori disposizioni contenute nella L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Analogamente si richiamano le emanande disposizioni del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale in fase di approvazione.

ART. 57 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Si richiamano le disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C.P., relative allo sviluppo di specifici contenuti di P.T.C.P. da recepire negli strumenti urbanistici comunali ed alla conseguente valutazione di compatibilità, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel P.G.T. comunale e fatte salve inoltre le successive procedure di adeguamento del P.T.C.P. medesimo alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 avviate dalla Giunta Provinciale.

TITOLO V

ART. 58 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Lo studio geologico a supporto del Documento di Piano e del Piano delle Regole è parte integrante del presente Piano ai sensi dell'articolo 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio).

Come contemplato dalle vigenti disposizioni regionali, le norme di carattere geologico contenute in tale Studio, con specifico riferimento alle "Carte di fattibilità delle azioni di piano", alla "Carta dei vincoli" ed alla "Carta della pericolosità sismica locale", sono parte integrante, con carattere prevalente, alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, ed ogni intervento dovrà essere conforme ed ottemperante, previa verifica tecnica in fase istruttoria, alle prescrizioni geologiche ivi contenute. Si richiamano di seguito alcuni riferimenti, dello Studio, che assumono valore normativo:

Prescrizioni generali

Per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme di carattere generale:

- Lo smaltimento dei reflui liquidi di qualsiasi natura deve essere sempre conforme alle disposizioni del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 159 e successive modifiche ed integrazione e dei regolamenti regionali n° 3 e n° 4 del 24 marzo 2006. In particolare per scarichi idrici sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo la cui autorizzazione sia di competenza comunale, l'istanza di autorizzazione dovrà essere corredata da una relazione geologica firmata da un geologo abilitato, all'interno della quale venga valutata la permeabilità del terreno in cui avviene lo scarico e venga effettuato il dimensionamento dei manufatti per lo smaltimento dei reflui liquidi.
- Tutti i progetti che prevedono la realizzazione di nuove edificazioni in aderenza ad edifici esistenti devono essere supportati da specifica indagine geotecnica quando è prevista la realizzazione di scavi a profondità maggiori rispetto alle fondazioni esistenti; devono essere specificate le tecniche utilizzate per garantire la stabilità delle pareti di scavo, sia nelle modalità di esecuzione dello scavo stesso che nel sostegno (provvisorio e definitivo) della scarpata di sbancamento.
- Gli scarichi nei corsi d'acqua costituenti il reticolo idrico minore di competenza comunale devono ottenere il nulla-osta idraulico da parte della struttura delegata del Comune stesso. L'ottenimento di tale nulla-osta è subordinato alla presentazione di una relazione idraulica firmata da un tecnico abilitato che dimostri la compatibilità della portata dello scarico idrico con la capacità idraulica del corso d'acqua.

Prescrizioni specifiche per le classi di fattibilità

Classe di fattibilità 2 Gt – Fattibilità con modeste limitazioni

Rientrano in tale classe le aree del territorio comunale di Torre de'Roveri di pianura, interessate dalla presenza, negli strati superficiali, di terreni sciolti che localmente possono avere caratteristiche geotecniche scadenti. Le caratteristiche geotecniche possono essere peggiorate dalla presenza di ristagni d'acqua o dalla presenza di falde sospese la cui alimentazione è in stretta connessione con gli eventi meteorici.

In tali zone qualsiasi intervento edilizio in conformità con la normativa urbanistica è in genere ammesso; la realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla presentazione di una relazione geologica che attesti l'assenza di acqua nel sottosuolo o in superficie, nonché in caso di presenza, tutti gli accorgimenti tecnici che verranno messi in opera al fine di evitare venute d'acqua all'interno dei fabbricati in corrispondenza di piani interrati o pianterreni.

Nel caso in cui le costruzioni siano di volumetria rilevante (indicativamente al di sopra di 1500 mc) la relazione geologica dovrà avere anche contenuti geotecnici, con indicazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni derivanti da prove in sito stabilite dai tecnici progettisti di concerto con un geologo abilitato.

Le stesse prescrizioni si applicano per i piani urbanistici attuativi dello strumento urbanistico, anche in variante mediante gli strumenti concessi dalla legge.

Sono fatte salve per le realizzazioni nella classe di fattibilità 2Gt tutte le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e sismico provenienti dalla normativa vigente in materia di realizzazioni di costruzioni civili e industriali, pubbliche o private.

Classe di fattibilità 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Sottoclasse 3St – Aree con acclività accentuata

Sono inserite nella classe di fattibilità 3St tutte le aree collinari caratterizzate dalla presenza del substrato roccioso e con acclività accentuata.

In tali zone tutti gli interventi edificatori ammessi dallo strumento urbanistico che comportino l'applicazione di carichi sul terreno o sull'ammasso roccioso, nonché anche una minima variazione dell'assetto morfologico devono essere di norma effettuati senza pregiudicare le condizioni di stabilità dei pendii.

La stabilità di un pendio, conseguente alla volontà di realizzazione di un progetto di intervento che modifica dello stato di fatto, deve essere dimostrata attraverso una relazione geologica e geotecnica in cui deve essere contenuta:

- c) la valutazione preventiva della stabilità di un'area interessata da acclività; il risultato positivo della verifica di stabilità è da ritenersi come condizione necessaria e sufficiente per potere effettuare l'intervento;
- d) la valutazione della capacità portante dell'ammasso roccioso;
- e) la valutazione della stabilità del pendio in seguito all'esecuzione delle opere;

I parametri geotecnici e/o geomeccanici dei terreni dovranno essere dimostrati dal geologo incaricato prioritariamente attraverso indagini geotecniche e geomeccaniche specifiche.

Oltre gli interventi di realizzazione di nuovi edifici o di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, sono soggetti alle prescrizioni del seguente paragrafo:

- i movimenti di terra e gli scavi effettuati in corrispondenza dei pendii;
- la formazione di strade poderali, sentieri, mulattiere;
- le bonifiche agricole e i riporti di terreno;
- le sistemazioni idraulico-forestali;
- la formazione di opere per il drenaggio dei pendii;
- l'escavazione di pozzi adibiti a qualsiasi uso

Le valutazioni relative alla capacità portante degli ammassi rocciosi dovranno inoltre tenere conto del fattore di accelerazione sismica F_a dettato dalla normativa vigente per il territorio comunale di Torre de' Roveri.

Sono esclusi dalla presentazione della relazione geologica gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli stabili esistenti;

- gli interventi di ristrutturazione senza demolizione, che non comportino l'aggiunta di nuovi volumi all'edificio esistente;
- gli interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

Sottoclasse 3Id – Aree con problematiche idrauliche in quanto potenzialmente esondabili

Sono inserite nella classe 3Id le aree che individuate come potenzialmente esondabili sulla base dell'analisi morfologica condotta nel corso del presente studio.

Su tali aree è vietata di norma la formazione di rilevati in terra o in qualsivoglia altro materiale, barriere, recinzioni senza luce a carattere persistente, costruzioni o manufatti di qualsiasi tipo che possano essere di ostacolo a deflusso delle acque in seguito ad eventuali episodi di esondazione.

Gli interventi su tali aree che comportino l'insorgenza delle opere di cui al precedente comma possono comunque essere ammessi qualora il progetto sia corredato da una relazione idraulica che dimostri il non interessamento di tali aree da fenomeni di esondazione a fronte di piene del torrente Zerra con tempo di ritorno $T=200$ anni.

Le metodologie di studio preferibilmente da utilizzare, compatibilmente con l'adeguata esperienza del tecnico redattore, dovranno essere quelle consigliate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Anche per tale aree inoltre sono obbligatorie le prescrizioni della classe 2Gt, per le problematiche di carattere geotecnico.

Sottoclasse 3I – Aree con problematiche idrogeologiche

Sono inserite nella classe 3I le aree interessate dalla presenza di acqua nel sottosuolo, fino ai suoi livelli più prossimi alla superficie topografica, situati al confine con il territorio comunale di Scanzorosciate.

Per tali aree tutti gli eventuali interventi edificatori ammessi e previsti, compresi quelli riguardanti il posizionamento di impianti tecnologici e le opere pubbliche, sono obbligatoriamente vincolanti le prescrizioni della classe 2Gt, a prescindere dalla volumetria degli interventi, unitamente al monitoraggio per almeno quindici giorni delle acque sotterranee da effettuare mediante il posizionamento piezometri.

Classe di fattibilità 4Id – Fattibilità con gravi limitazioni per problematiche idrauliche

In classe 4Id sono state inserite le aree situate all'interno delle fasce di rispetto di ampiezza pari a 10 metri da entrambe le sponde dei torrenti Zerra e Oriolo, della roggia Borgogna, e di tutti i corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore.

E' inserita inoltre la zona della località Serradesca situata in sponda sinistra del torrente Zerra, individuata come a rischio da PTCP della Provincia di Bergamo. Tali aree sono inserite in classe di fattibilità 4 a causa della presenza del vincolo previsto dall'articolo 96 del Testo Unico sulle Opere Idrauliche – Regio Decreto 25 luglio 1904 n° 523. Si riporta il testo completo dell'articolo 96, evidenziando il vincolo di inedificabilità di cui al comma f):

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque.

Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette

concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;

b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;

c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie.

Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante aderenti alle sponde;

d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;

e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;

f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo movimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;

g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;

h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;

i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;

j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;

k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;

l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.

m) Lo stabilimento di molini natanti.

I progetti delle opere di sistemazione idraulica e idraulico-forestale dei corsi d'acqua dovranno essere corredati da relazione geotecnica e idraulica che attesti la compatibilità delle opere con il regime idraulico del corso d'acqua nonché l'idoneità dei terreni di fondazione a supportare le opere senza innescare meccanismi di cedimento con conseguente instabilità.

Classe di fattibilità 4St – Fattibilità con gravi limitazioni per presenza di frane

E' inserita in classe da fattibilità 4 l'area a sud-ovest del territorio comunale di Torre de' Roveri al confine con i Comuni di San Paolo d'Argon e Albano Sant'Alessandro, classificata come "Area di frana attiva Fa" dal piano stralcio per l'assetto idrogeologico (cfr. Foglio 098 sez. III – Bergamo dell'Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici allegato al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - PAI).

Ai sensi dell'articolo 9 comma 2 delle norme tecniche di attuazione del PAI, e fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Tutti gli interventi permessi all'interno della zona classificata 4St devono avvenire in modo da non innescare fenomeni di smottamento o di frana in genere, e da non riattivare processi ormai quiescenti.

All'interno delle aree Fa presenti sul territorio comunale sono vietati gli scarichi delle acque meteoriche nel suolo o negli strati superficiali nel sottosuolo, a meno di un eventuale loro convogliamento in zone definite in sicurezza. Per gli scarichi domestici si provvede a valutare ogni singolo caso, ma prioritariamente sono convogliati al di fuori della zona Fa.

I progetti degli interventi ammessi dovranno essere corredati, qualora necessario, da una relazione geologica che dimostri il mantenimento in stato di sicurezza del luogo a fronte di possibilità di smottamento o di frana.

Elaborati costituenti lo studio

_ tavola 1	carta geologica scala 1:5.000
_ tavola 2	geomorfologica scala 1:5.000
_ tavola 3	carta idrologica con elementi di idrogeologica scala 1:5.000
_ tavola 4	carta pedologica scala 1:5.000
_ tavola 5	carta dei vincoli – scala 1:5.000
_ tavola 6	carta della pericolosità sismica locale scala 1:5.000
_ tavola 7	carta di sintesi scala 1:5.000
_ tavola 8a	carta di fattibilità delle azioni di piano scala 1:2.000
_ tavola 8b	carta di fattibilità delle azioni di piano scala 1:2.000
_ tavola 8c	carta di fattibilità delle azioni di piano scala 1:2.000

ART. 59 TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” ai sensi della L.R. 12/2005.

Il Documento di Piano individua in conformità con la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

I contenuti e gli interventi previsti dallo "Studio idrogeologico, idraulico ed ambientale di cui al tavolo tecnico conclusosi con verbale della conferenza del 18 dicembre 2017 in relazione al sottobacino idrografico dei torrenti Zerra, Seniga e delle rogge ad essi connesse finalizzato alla definizione degli interventi di sistemazione idraulica, di riqualificazione ambientale, di manutenzione fluviale e alla loro futura cantierizzazione, costituiscono parte integrante del presente Documento di Piano.

La perimetrazione della pericolosità idraulica contenuta in detto studio dovrà essere tenuta in considerazione nei processi di trasformazione del territorio; gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, risanamento conservativo, interessanti le aree a rischio idraulico dovranno essere supportati da studi di dettaglio al fine di caratterizzare le opere di difesa del suolo e di mitigazione per la messa in sicurezza dei luoghi.”

ART. 60 ELABORATI COSTITUTIVI

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. C1a-ovest	Tavola delle Regole 1:2.000
TAV. C1b-est	Tavola delle Regole 1:2.000
TAV. C2	Planimetria delle Regole - Nuclei di antica formazione - Centro storico 1:500
TAV. C3	Planimetria delle Regole - Nuclei di antica formazione - Nuclei esterni 1:500
TAV. C4	Planimetria delle Regole - Nuclei di interesse paesistico ambientale 1:1:1000
ALL. C5	Inventario dei nuclei di antica formazione Schede di analisi dello stato di fatto e schede di progetto
ALL. C6	Inventario dei nuclei di interesse paesistico ambientale - A2 Schede di analisi dello stato di fatto e schede di progetto
ALL. C7	Norme tecniche di attuazione

ALLEGATO

PLIS DELLE VALLI D'ARGON ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI NEL TERRITORIO RURALE DEL PARCO