



**COMUNE DI OLMO AL BREMBO  
PROVINCIA DI BERGAMO  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 07 DEL 22/04/2009  
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 19 DEL 19/12/2009  
PUBBLICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. .... DEL .....

**Allegato pr6  
PIANO DELLE REGOLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
CORRETTO IN COERENZA CON LE OSSERVAZIONI ACCOLTE**

coordinamento e progetto

ARCH. EDOARDO MILESI & ARCHOS ENGINEERING CONSULTING S.R.L.

con

ARCH. PAOLO CARZANIGA

paesaggio

DOTT. GALLINARO NICOLA

DOTT. NOSARI ANDREA

DOTT. GHIRARDI DIANA

geologia

DOTT. GEOL. GIANLUCA BOFFELLI

segretario comunale

DOTT. IMMACOLATA GRAVALLESE

sindaco

CARMELO GOGLIO

ARCH. EDOARDO MILESI & ARCHOS ENGINEERING CONSULTING S.R.L.

via valle del muto, 25 - ALBINO - BG- tel. 035772499 fax 035772429

## **INDICE**

### **TITOLO I – LINGUAGGIO DEL PIANO**

#### **CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

- Articolo 1** St: Superficie territoriale (mq)
- Articolo 2** Sf: Superficie fondiaria (mq)
- Articolo 3** Densità di fabbricazione (mq/mq)
- Articolo 4** Sc: Superficie coperta (mq)
- Articolo 5** Rc: Rapporto massimo di copertura (Sc/Sf)
- Articolo 6** Superficie scoperta e drenante

#### **CAPO 2 – DISTANZE**

- Articolo 7** Distacco minimo dai confini
- Articolo 8** Distacco minimo fra edifici
- Articolo 9** Distacco minimo dalle strade
- Articolo 10** Deroga delle distanze minime
- Articolo 11** Applicazione degli indici urbanistici

#### **CAPO 3 – PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI**

- Articolo 12** Rapporto di utilizzazione
- Articolo 13** Superficie lorda di pavimento (Slp)
- Articolo 14** V: volume virtuale (mc)
- Articolo 15** Fattore di conversione volume/slp
- Articolo 16** H: Altezza del fabbricato

#### **CAPO 4 – PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE**

- Articolo 17** H: Altezza
- Articolo 18** Indice di sfruttamento
- Articolo 19** Rapporto di impermeabilizzazione
- Articolo 20** Superficie utilizzabile
- Articolo 21** Superficie utilizzata

#### **CAPO 5 – DESTINAZIONI D'USO**

- Articolo 22** Definizione delle destinazioni d'uso

### **TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO 1 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

- Articolo 23** Piani attuativi ed interventi edilizi
- Articolo 24** Concorsi di progettazione
- Articolo 25** Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Articolo 26** Nuova viabilità e allargamenti stradali

#### **CAPO 2 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

- Articolo 27** Esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Articolo 28** Scomputo degli oneri di urbanizzazione
- Articolo 29** Opere di urbanizzazione primaria
- Articolo 30** Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria
- Articolo 31** Opere di urbanizzazione secondaria
- Articolo 32** Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- Articolo 33** Oneri di urbanizzazione
- Articolo 34** Assunzione degli oneri di urbanizzazione da parte dei richiedenti
- Articolo 35** Garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione

#### **CAPO 3 – IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA**

- Articolo 36** Immobili assoggettati a tutela
- Articolo 37** Esame dell'impatto paesistico dei progetti

## **CAPO 4 – NORME TRANSITORIE**

**Articolo 38** Realizzazioni in corso

**Articolo 39** Situazioni esistenti difformi da quelle previste

**Articolo 40** Deroghe

## **CAPO 5 – MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE**

**Articolo 41** Disposizioni generali

**Articolo 42** Occupazione del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci

**Articolo 43** Edilizia bioclimatica e risparmio energetico

## **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

### **CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI**

**Articolo 44** Classificazione degli ambiti

### **CAPO 2 – AMBITI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

**Articolo 45** Tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione

**Articolo 46** Edifici d'interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici

**Articolo 47** Modalità d'intervento

**Articolo 48** Gradi d'intervento

**Articolo 49** Disciplina delle tipologie di intervento

**Articolo 50** Aree libere all'interno dei nuclei di antica formazione

### **CAPO 3 – SISTEMA DELLA RESIDENZA**

**Articolo 51** Disposizioni generali per le zone residenziali

**Articolo 52** Comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato (B1)

**Articolo 53** Comparti residenziali di completamento (B2)

**Articolo 54** Aree di trasformazione (AT)

### **CAPO 4 – SISTEMA DELLA PRODUZIONE**

**Articolo 55** Disposizioni generali

**Articolo 56** Comparto produttivo ad impianto consolidato (D1)

**Articolo 57** Ambiti produttivi di riqualificazione (ATP)

**Articolo 58** Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche (ATps)

**Articolo 59** Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi

### **CAPO 5 – AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

**Articolo 60** Disposizioni generali

**Articolo 61** Ambiti di salvaguardia ambientale: area di compensazione del Brembo

**Articolo 62** Ambiti di riqualificazione della frangia urbana

**Articolo 63** Ambiti agricoli

**Articolo 64** Permesso di costruire per nuove costruzioni

**Articolo 65** Requisiti per il rilascio del permesso di costruire per nuove costruzioni negli ambiti agricoli

**Articolo 66** Ambiti di valorizzazione boschiva

### **CAPO 6 – PRESCRIZIONI SPECIALI**

**Articolo 67** Zone di difesa fluviale e idrica

**Articolo 68** Fasce di rispetto stradale

**Articolo 69** Zone di rispetto cimiteriale

**Articolo 70** Zone per infrastrutture tecnologiche

## **TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **CAPO 1 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Articolo 71** Lotti insufficienti o piani metricamente irregolari

**Articolo 72** Misure di salvaguardia

**Articolo 73** Aree libere

**Articolo 74** Edifici in contrasto con la destinazione di zona

## **Principi**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Olmo al Brembo nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle sue peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di governo del territorio del comune di Olmo al Brembo ha come principi fondamentali:

- L'incentivazione del turismo mediante la promozione del territorio, della cultura e delle tradizioni locali, la salvaguardia dell'ambiente e l'incentivazione della destinazione turistico-ricettiva;
- Il recupero e il riordino del patrimonio edilizio esistente in previsione del possibile inserimento di strutture turistico-ricettive;
- Lo sviluppo dei servizi esistenti mediante l'accentramento del polo scolastico, l'incentivazione dei negozi di vicinato e dei trasporti, l'attivazione del centro culturale (infopoint);
- Lo sviluppo delle attività agricole esistenti e/o di potenziale attivazione al fine di rendere produttivo il territorio boschivo (legna, produzione formaggio e miele)

## **Ambito di applicazione**

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio, definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole. Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

## **Elaborati del Piano di Governo del territorio**

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico.

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

## **Sistema informativo territoriale S.I.T.**

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

## **Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti previsti dall'art. 10 della L.R. n° 12.

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in

particolare dall'art. 22. In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

- norme tecniche di attuazione (documento di testo)
- tav. PR3 Carta dei vincoli scala 1:5.000
- tav. PR4 Piano delle regole: azionamento complessivo scala 1:5.000
- tav. PR4a Piano delle regole: dettaglio della zona nord scala 1:2.000
- tav. PR4b Piano delle regole: dettaglio della zona centro scala 1:2.000
- tav. PR4c Piano delle regole: dettaglio della zona sud scala 1:2.000
- Tav. PR5 Centro: individuazione dei gradi di intervento scala 1:500
- Tav. PR6 Cugno: individuazione dei gradi di intervento scala 1:500
- Tav. PR7 Malpasso: individuazione dei gradi d'intervento scala 1:500
- Tav. PR8 Frola: individuazione dei gradi d'intervento scala 1:500

## **TITOLO I – LINGUAGGIO DEL PIANO**

### **CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

#### **Articolo 1 - St: Superficie territoriale (mq)**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di densità territoriale Dt, si intende l'area interessata all'intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade interne esistenti, o previste dal PGT o dal piano di lottizzazione, nonché di ogni altra zona pubblica compresa nel piano stesso.

#### **Articolo 2 - Sf: Superficie fondiaria (mq)**

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica, nei casi in cui è consentito l'intervento diretto, l'indice di densità fondiaria Df, si intende la superficie di proprietà asservita all'edificio, misurata al netto delle superfici per zone di uso pubblico e a vincolo speciale nonché delle eventuali zone di rispetto stradale.

#### **Articolo 3 – Densità di fabbricazione**

E' il rapporto tra una superficie edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mq/mq. Essa può essere così individuata:

- **densità territoriale** (Dt) - E' il rapporto tra la superficie complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

- **densità fondiaria** (Df) - E' il rapporto tra la superficie attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la superficie complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

#### **Articolo 4 – Sc: Superficie coperta (mq)**

Area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde che hanno sporgenza non superiore a m 1,50; le pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi agli edifici se non superano i 10 mq di superficie; i fabbricati accessori interrati per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm di terra coltivata a prato ed inseriti adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto; in zona agricola: le aie, le concimaie e le serre di coltura; in zona industriale o artigianale: i piani caricatori.

#### **Articolo 5 – Rc: Rapporto massimo di copertura (Sc/Sf)**

Rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf misurata in percentuale.

#### **Articolo 6 – Superficie scoperta e drenante**

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

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

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

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

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

Nei casi di:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

## **CAPO 2 – DISTANZE**

### **Articolo 7 – Distacco minimo dai confini (Dc)**

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti misurata a squadra e a raggio.

Viene fissato un minimo assoluto di m 5,00 salvo i casi in cui sia consentita l'edificazione in confine di proprietà, o a filo strada o secondo allineamenti preesistenti fissati dal Comune.

In conseguenza di ciò vengono fissate norme:

- a. qualora il vicino non abbia precedentemente costruito o abbia costruito a una distanza di 5 m dal confine o a distanza maggiore la nuova costruzione dovrà arretrarsi di almeno m 5 dal confine stesso;
- b. qualora il vicino abbia già costruito sul confine o a distanza minore di m 5 dal confine, la nuova costruzione dovrà arretrarsi al fine di lasciare la distanza minima di m 10 fra i fabbricati
- c. la possibilità di edificazione a confine deve essere dimostrata mediante stipula di idoneo atto notarile riportante gli accordi tra i confinanti, debitamente registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri.
- d. se il fabbricato è già costruito a confine senza luci, il vicino può costruire in aderenza.

### **Articolo 8 – Distacco minimo fra edifici (De)**

E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra.

La distanza minima tra le due fronti finestrate e prospicienti di edifici separati, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, o fra due fronti finestrate e prospicienti di uno stesso edificio non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di m 10,00. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Qualora tra due fronti prospicienti sia interposta una strada destinata al traffico dei veicoli, la distanza minima ammessa tra i fabbricati stessi sarà pari alla misura maggiore tra quella determinata come sopra (altezza del fabbricato più alto) e quella derivante dalla applicazione delle norme sulle distanze dai cigli stradali.

### **Articolo 9 – Distacco minimo dalle strade (Ds)**

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade (come da art. 2 del D.M. 02.04.1968 e Decreto Legge 30 aprile 1992 n° 285 e dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495), inteso quest'ultimo come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili).

### **Articolo 10 – Deroga delle distanze minime**

Le prescrizioni in merito alle distanze non si applicano alle seguenti tipologie d'intervento:

- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione e ricostruzione di edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione, con prescrizione di mantenere la sagoma dell'immobile previa eliminazione delle superfetazioni esistenti passibili di demolizione;
- all'interno di piani di lottizzazione con previsioni piano volumetriche.

### **Articolo 11 – Applicazione degli indici urbanistici**

L'indice di densità territoriale Dt si applica negli interventi urbanistici preventivi, nei casi in cui ciò è richiesto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di PGT

L'indice di densità fondiaria Df si applica nel caso di edificazione in zone ove sia consentito l'intervento edilizio diretto

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicato, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche

omogenee, l'indice di densità fondiaria Df da applicarsi ai lotti stessi, in modo che la superficie totale, risultante dall'applicazione della Df alla superficie dei lotti non risulti superiore alla superficie risultante dalla applicazione degli indici territoriali Dt alla superficie totale dell'area intera interessata dalla lottizzazione.

### **CAPO 3 – PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI**

#### **Articolo 12 – Rapporto di utilizzazione (Ru)**

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie del lotto edificabile. Si esprime in mq/mq.

#### **Articolo 13 – Superficie lorda di pavimento (Slp)**

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

Dal computo sono tuttavia escluse:

- a) le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq ogni 10 mc teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura, i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.
- b) Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano (in ogni punto) dal livello del terreno sistemato per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a m 2,40.
- c) Le superfici dei sottotetti che abbiano altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m 0,50 ed altezza media ponderale (volume del sottotetto/area sottesa) non superiore a 1,60m. Tale limite dovrà essere rispettato per ogni lato del muro perimetrale. Qualora i limiti di cui sopra non fossero rispettati anche relativamente ad una sola parete del muro perimetrale e/o ad una sola delle dimensioni sopra riportate, la superficie del sottotetto sarà conteggiata per intero anche in presenza di porzioni a sbalzo. Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura. In ogni caso la misura dell'intradosso della soletta di copertura sarà quello definito dall'assito del solaio.
- d) I balconi e le logge quando siano aperti su due o tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati,
- e) i porticati aperti e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati, aventi una superficie in pianta non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato;
- f) i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso collettivo e a tale scopo asserviti;
- g) gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.
- h) i vani scala degli edifici residenziali a servizio di almeno due unità immobiliari

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

#### **Articolo 14 – V: Volume virtuale (mc)**

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la Slp moltiplicato per un'altezza di interpiano pari a 3.00 m. ( $V = Slp \times H$  di interpiano).

#### **Articolo 15 – Fattore di conversione volume / Slp**

Nella necessità di definire un corretto rapporto di equivalenza tra la Slp ed il relativo volume, si stabilisce il seguente fattore di conversione:  $Slp = \text{volume}/3,00$

#### **Articolo 16 – H: Altezza del fabbricato (ml)**

È la distanza dal piano naturale di campagna all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile o reso abitabile

Le altezze dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dagli articoli specifici per ogni zona.

L'altezza dei fabbricati viene misurata come differenza tra la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (quota media nel caso di solaio inclinato) e la quota di spiccato del piano dell'edificio.

Per quota del piano di spiccato si intende la quota del punto più basso di intersezione tra il fabbricato e il piano naturale di campagna prima dell'intervento.

In presenza di particolari e specifiche situazioni altimetriche, su specifico parere della Commissione Edilizia, potrà essere concessa la modifica del piano naturale di campagna mediante opere di sterro e riporto per uno spessore massimo di 2,00 m. In tal caso, l'altezza verrà calcolata dal nuovo livello del terreno.

Nel caso in cui non si abbia una sicura quota del piano di spiccato, tale quota sarà stabilita dall'ufficio tecnico comunale in seguito a sopralluogo in sito.

Per gli edifici a carattere residenziale, al di sopra dell'ultimo piano abitabile, è consentita esclusivamente la realizzazione di un piano a sottotetto con altezza media (misurata sull'intera superficie del piano) non superiore a m 1,20 e altezza massima non superiore a m 2,40.

### **CAPO 4 – PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE**

#### **Articolo 17 – Altezza**

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

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

#### **Articolo 18 – Indice di sfruttamento**

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

#### **Articolo 19 – Rapporto di impermeabilizzazione**

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

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

#### **Articolo 20 – Superficie utilizzabile**

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

#### **Articolo 21 – Superficie utilizzata**

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

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

## CAPO 5 – DESTINAZIONI D'USO

### Articolo 22 – Definizione delle destinazioni d'uso

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

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

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

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

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

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

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

#### a. Destinazione principale: residenziale

- residenza

Destinazioni complementari/compatibili:

- esercizi commerciali, di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio – piccole (<150mq),
- attività artigianali di piccola entità (<250mq) e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai piani interrati o seminterrati od ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- attività artigianali di servizio costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe) alle medesime condizioni di cui al precedente punto e anche ai piani superiori degli edifici;
- attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive
- attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

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

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

- uffici, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi di vicinato e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio – piccole (<150 mq);

Destinazioni complementari/compatibili:

- attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio (nei limiti previsti dalle norme specifiche di ambito); magazzini, piattaforme per la

distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

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

**c. Destinazione principale: produttivo**

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

Destinazioni complementari/compatibili:

- residenza nel limite massimo del 20% della S.l.p. complessiva di ciascun insediamento e comunque non superiore a complessivi 150 mq., anche se costituita da più unità abitative; dovrà inoltre essere realizzata contestualmente o successivamente ai corrispondenti volumi produttivi dei quali dovranno costituire pertinenza
- uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale;
- esercizi commerciali di vendita al dettaglio e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio – piccole (<150mq);
- esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture di rilevanza locale medio – piccole (<150mq);
- studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione;
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

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

**d. Destinazione principale: agricola**

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

Destinazioni complementari/compatibili:

- residenza;
- destinazioni agrituristiche;
- bed & breakfast, albergo diffuso

Destinazioni non ammissibili:

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

## TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### Articolo 23 – Piani Attuativi e interventi edilizi

Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di SIp superiore a mq. 1.000,00 (500,00 per i nuclei di antica formazione); nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di Su maggiore a mq. 3.000,00.

Al fine di incentivare lo sviluppo turistico del territorio comunale il cambio di destinazione d'uso in ambito appartenente ai nuclei di antica formazione e gli interventi rivolti a più edifici contemporaneamente è previsto attraverso l'attuazione di un "titolo abilitativo convenzionato" attraverso il quale vengano evidenziati in atto pubblico gli accordi con l'amministrazione comunale.

Per tutti i rimanenti interventi è richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

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

All'interno della perimetrazione dei Piani Attuativi è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'eventuale indicazione cartografica del Piano dei Servizi, o dell'azzonamento del Piano di Governo del Territorio purchè ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione della previsione. All'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq per ogni abitante insediabile.

Il numero degli abitanti insediabili si ottiene dividendo per 150 (mc/abitante) il volume di Piano Attuativo.

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

Per interventi commerciali, terziario direzionali e ricettivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 100% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 40% da destinare alla sosta veicolare eventualmente incrementata in ottemperanza ai disposti relativi alla disciplina sul commercio. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

Per interventi produttivi le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 10% della s.l.p. complessiva prevista per tali destinazioni, di cui almeno il 40% da destinare alla sosta veicolare. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

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

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

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

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

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

La documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi è, di norma, quella prevista dalla vigente legislazione urbanistica.

#### **Articolo 24 – Concorsi di progettazione**

Nell'ambito dei piani attuativi, per edifici particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

#### **Articolo 25 – Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, intendendo per esistenti i locali come definiti dall'art. 63 comma 1bis legge regionale 20/2005 ed in possesso del certificato di agibilità da almeno cinque anni, ai sensi dell'art. 65 comma 1bis della l.r. 12/2005, come modificata dalla l.r. 20/2005, titolo IV capo I è escluso per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o interventi di seguito elencati:

- Ambito di recupero dei nuclei antica formazione e degli edifici d'interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici:
  - per gli edifici classificati in grado 1 e 2 (tipo d'intervento restauro e risanamento conservativo) 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. 20/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
  - per gli edifici classificati in grado 3 (tipo d'intervento risanamento conservativo con ristrutturazione interna) 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. 20/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde ed esclusivamente finalizzati al raggiungimento dei minimi di altezza consentiti ad ottenere l'agibilità di tutti o di parte dei locali sottotetto. L'intervento è comunque subordinato all'ottenimento di favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della l.r. 20/2005.

È fatto obbligo, negli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, reperire spazi per parcheggi pertinenziali nelle misure previste.

#### **Articolo 26 – Nuova 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 ai relativi piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

### **CAPO 2 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

#### **Articolo 27 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

## **Articolo 28 – Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

Nei piani attuativi a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, pertinenti all'area di trasformazione urbanistica oggetto dell'opera, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonchè le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

## **Articolo 29 – Opere di urbanizzazione primaria**

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- a. Strade.
- b. Spazi di sosta o di parcheggio.
- c. Fognature.
- d. Rete idrica.
- e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
- f. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e infrastrutture.
- g. Pubblica illuminazione.
- h. Spazi di verde attrezzato.
- i. Cimiteri
- j. Le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. (Decreto Ronchi D.Lgs 22/1997 art. 58)
- k. Assimilabili

## **Articolo 30 – Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria**

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore da definire senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree in proprietà o in uso pubblico necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

## **Articolo 31 – Opere di urbanizzazione secondaria**

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- a. Asili nido e scuole materne.
- b. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
- c. Mercati di quartiere.
- d. Presidi per la sicurezza pubblica.
- e. Delegazioni comunali.
- f. Chiese e altri edifici religiosi.
- g. Impianti sportivi di quartiere.
- h. Aree verdi di quartiere.
- i. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

## **Articolo 32 – Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

I piani attuativi del P.G.T. sono subordinati ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, in base all'entità dell'insediamento sulla base dei seguenti minimi:

1. per tutte le zone residenziali in ragione di mq. 18,00 ogni abitante insediato o da insediare attribuendo mediamente ad ogni abitante il volume residenziale di 150 mc indicativamente così ripartiti:
  - 4,5 mq/ab di aree per l'istruzione inferiore: asilo nido e scuole materne, scuole dell'obbligo
  - 6,5 mq/ab di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, escluse le fasce di rispetto stradale e cimiteriale
  - 4 mq/ab di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)
  - 3 mq/ab di aree per parcheggi di uso pubblico
2. per i nuovi insediamenti produttivi a carattere industriale in ragione del 10% della superficie di pertinenza dell'insediamento (le aree riguardano: verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed altre attrezzature varie)
3. per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale in ragione di 1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico (le aree riguardano: parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)

Le aree computabili ai fini degli standards di cui ai precedenti commi sono soltanto quelle delle quali sia prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

### **Articolo 33 – Oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi all'acquisizione delle aree e all'esecuzione delle opere secondo le specifiche dell'Amministrazione comunale.

### **Articolo 34 – Assunzione degli oneri di urbanizzazione da parte dei richiedenti**

L'Amministrazione Comunale con apposita delibera regolerà l'attribuzione, a carico dei privati, degli oneri di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelli di urbanizzazione secondaria, alla cui assunzione subordinerà il rilascio di concessione edilizia o autorizzazione alla lottizzazione. Nella regolamentazione dovrà essere data una chiara descrizione tecnologica delle opere di urbanizzazione primaria onde garantire una esecuzione a perfetta regola d'arte.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono chiedere nell'istanza di concessione di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Qualora la realizzazione diretta dell'opera sia riconosciuta conveniente per l'interesse pubblico il Sindaco, sentito il parere della commissione Edilizia, invita i richiedenti a presentare il relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo e dall'offerta di congrue garanzie finanziarie ai fini dell'esatto adempimento dei relativi obblighi.

### **Articolo 35 – Garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione il richiedente deve effettuare a titolo di cauzione un versamento in denaro o mediante polizza fideiussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, pari a una congrua quota del costo presunto delle opere di urbanizzazione. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, l'importo delle opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risulti inferiore all'80% di quello complessivamente previsto, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione. Lo svincolo della cauzione può avvenire ad autorizzazione del Sindaco e nella misura del 60% solo dopo il favorevole collaudo di opere corrispondenti ad un importo almeno pari all'80% del totale previsto per tutte le opere di urbanizzazione convenzionate. Il restante 40% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

I collaudi di cui sopra saranno eseguiti a cura e spese del Comune.

## **CAPO 4 – IMMOBILI ASSOGETTATI A TUTELA**

### **Articolo 36 – Immobili assoggettati a tutela**

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico -artistico -monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella "Tav. PR3 - carta dei vincoli".

Su tali edifici sono ammessi interventi orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

La documentazione di cui all'Allegato 2 - Schede degli edifici in ambito non urbanizzato e degli edifici d'interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici, costituisce base di valutazione per la definizione progettuale degli interventi di cui al comma precedente.

### **Articolo 37 – Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (anche interventi relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili) sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico e dal parere favorevole della Commissione Paesaggio. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Gli interventi soggetti a valutazione di incidenza per il SIC e le ZPS devono essere preceduti dal parere favorevole dell'ente gestore.

## **capo 5 – NORME TRANSITORIE**

### **Articolo 38 – Realizzazioni in corso**

Il Piano delle regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di pianificazione attuativa che presentano uno stato di "lavori in corso".

Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Per gli ambiti, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di permessi per costruire o DIA, definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei permessi stessi, come regolate dalle relative dichiarazioni e prescrizioni sottoscritte.

### **Articolo 39 – Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

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 SIp esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

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

### **Articolo 40 – Deroghe**

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

## **capo 6 – MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE**

### **Articolo 41 – Disposizioni generali**

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.

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

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

Gli interventi in ambito residenziale, volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, dovranno prevedere unità minime d'intervento pari almeno a 45 mq di slp.

#### **Articolo 42 – Occupazione del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci**

Il deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero è vietato a qualsiasi titolo se visibile dalla strada. Saranno ammessi in via del tutto eccezionale il deposito e l'esposizione di merci previa acquisizione di idonea autorizzazione comunale e realizzazione di opere di mitigazione ambientale atte a schermare l'area ad essa preposta. Per le aree relative alla gestione dei rifiuti speciali prodotti dalle attività di costruzione, demolizioni e scavi si fa inoltre riferimento alla legislazione vigente.

#### **Articolo 43 – Edilizia bioclimatica e risparmio energetico**

La regione Lombardia impone, ai sensi dell'art. 44, comma 18, della l.r. 12/05, l'obbligo di individuare nel Piano di Governo del Territorio azioni strategiche, normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica (art. 10, comma 3 h) ed anche forme di incentivazione in termini di "bonus" volumetrici (art. 11, comma 5) e di riduzione degli oneri di urbanizzazione (art. 44, comma 18).

Il bonus volumetrico come prescritto dalla normativa regionale è costituito dallo scorporo delle murature perimetrali dal calcolo della slp nel caso si raggiunga un incremento del 10% della trasmittanza termica richiesta dalla normativa. Il raggiungimento di tale valore va dimostrato mediante presentazione di apposita certificazione a firma di tecnico abilitato.

Il comune di Olmo al Brembo intende recepire le prescrizioni contenute nel documento redatto dalla Regione Lombardia "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica degli edifici" i cui contenuti sono finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni.

## **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

### **CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI**

#### **Articolo 44 – Classificazione degli ambiti**

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti e sistemi:

##### **AMBITO DI RECUPERO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

- tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione
- edifici d'interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici

##### **SISTEMA DELLA RESIDENZA**

- comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato (B1)
- comparti residenziali di completamento (B2)
- aree di trasformazione (AT)

##### **SISTEMA DELLA PRODUZIONE**

- comparti produttivi ad impianto consolidato (D1)
- ambiti produttivi di riqualificazione (ATP)
- aree di trasformazione con prescrizioni specifiche (ATps)

##### **AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

- ambiti di salvaguardia ambientale: aree di compensazione del Brembo
- ambiti di riqualificazione della frangia urbana
- ambiti agricoli
- ambiti di valorizzazione boschiva

### **CAPO 2 – AMBITI DI RECUPERO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **Articolo 45 – Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione**

Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi.

Costituiscono parte integrante del Piano delle Regole, assumendo pertanto efficacia normativa, le tavole di individuazione dei gradi di intervento relativi ai nuclei storici del Centro, di Cugno, Malpasso e Frola e le relative schede di analisi dei singoli edifici.

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

Sono in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ex art. 216 T.U.LL.SS.. Quelle di seconda classe possono essere ammesse a giudizio dei competenti Servizi Comunali, previo parere favorevole dell'ASL e/o dell'ARPA. In ogni caso il loro esercizio non deve costituire elemento di rischio per la salute e/o di molestia per i residenti.

#### **Articolo 46 – Edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici**

Il PGT individua gli edifici in zona non urbanizzata che rivestono carattere storico, artistico, sociale o di particolare pregio ambientale. Gli interventi realizzabili e le destinazioni d'uso insediabili sono riportati sulle schede di analisi di ciascun fabbricato di cui Allegato 2 - Edifici in ambito non urbanizzato e edifici di carattere storico architettonico esterni ai nuclei di antica formazione.

Laddove il piano geologico lo consenta, il cambio di destinazione d'uso è consentito previa presentazione di puntuale indagine geologica tecnica che dimostri la fattibilità dell'intervento.

#### **Articolo 47 – Modalità di intervento**

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente

specificato) per i quali il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato" o di "piano attuativo" ove richiesto.

La destinazione d'uso residenziale in questi ambiti è considerata la principale. Relativamente al cambio di destinazione d'uso viene considerato tale, con conseguente individuazione degli standard urbanistici, solo nel caso in cui detta modifica d'uso comporti il superamento del 50% della superficie totale esistente. Solo in questo caso è obbligatorio il reperimento degli standard urbanistici di legge che l'amministrazione comunale potrà convenzionare con il richiedente.

I provvedimenti di approvazione per tutti i tipi di intervento, devono essere sempre preceduti dal parere favorevole della Commissione Paesaggio.

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

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

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

- alla predisposizione di un progetto unitario; qualora la tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità immobiliari non sarà necessario predisporre un progetto complessivo
- al rispetto dei gradi di intervento previsti dal Piano
- qualora la progettazione preveda interventi di demolizione, anche parziale, di strutture murarie sia interne che esterne, la realizzazione di nuove aperture ovvero il recupero di spazi e locali non utilizzati, dovrà essere presentata obbligatoriamente idonea perizia statica redatta da tecnico abilitato, che dimostri la fattibilità dell'intervento sotto l'aspetto strutturale.

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

Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo I del RLI ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga e/o il ricorso a soluzioni tecniche alternative, ai sensi dell'art. 3.0.0 del medesimo RLI, su conforme parere, anche preventivo, della competente struttura tecnica dell'ASL.

Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione delle aree a parcheggio sarà possibile monetizzare tali superfici; il corrispettivo è determinato applicando alla superficie da monetizzare 1/5 del costo base definito annualmente per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001

#### **Articolo 48 – Gradi di intervento**

Il tessuto edilizio dei centri antichi del comune di Olmo al Brembo è formato da edifici che corrispondono essenzialmente alle seguenti categorie:

- a. edifici di notevole rilevanza storica e di pregio architettonico, urbanistico e ambientali anche vincolati dal P.T.C.P.
- b. edifici di un certo valore che presentano, una sagoma volumetrica generalmente ben integrata con il contesto, e offrono facciate dalle partiture interessanti.
- c. edifici, spesso in cortina edilizia, privi di reale valenza architettonica ma che con la loro sagoma garantiscono continuità e omogeneità all'intorno immediato contribuendo alla caratterizzazione di scorci, vie, vicoli e parti complesse di tessuto.
- d. edifici privi di alcun valore architettonico e urbanistico di cui si auspica un recupero più consono al tessuto di appartenenza.
- e. edifici di interesse storico-ambientale-culturale esterni ai nuclei storici

Al fine di consentire nell'ambito dei nuclei antichi quelle trasformazioni in grado di garantirne vitalità ed efficienza, si è associato ad ogni edificio un coerente grado di intervento che garantisca la conservazione e la valorizzazione del manufatto o, dove necessario, una sua

trasformazione parziale o totale sempre nel rispetto delle principali caratteristiche storiche, urbanistiche e architettoniche del nucleo antico di appartenenza.

Di seguito si riporta la definizione dei singoli gradi d'intervento individuati e le prescrizioni da essi impartite.

#### Grado 1 - Restauro

Gli edifici sottoposti al restauro devono mantenere l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità per destinazioni compatibili mediante interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo, nel rispetto dei materiali, degli elementi tipologici, strutturali e formali. Salvaguardia e valorizzazione degli esterni e degli spazi interni con recupero degli elementi costitutivi della tipologia edilizia nella sua caratterizzazione più evoluta, degli impianti distributivi e delle strutture portanti, nonché delle fondamentali aggregazioni distributive e degli elementi decorativi, materiali e tecniche d'uso.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore artistico, storico e/o ambientale nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi rilievi e documentazioni storico filologiche sia per gli edifici, sia per le pertinenze esterne.

#### Grado 2 - Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di conservare l'organismo edilizio nei suoi caratteri principali ed assicurarne il risanamento e la funzionalità per destinazioni compatibili mediante interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo, nel rispetto dei materiali, degli elementi tipologici, strutturali e formali caratterizzanti. Salvaguardia e valorizzazione dell'edificio nelle sue principali caratteristiche architettoniche e tipologiche sia interne che esterne consolidando e completando mutazioni tipologiche irreversibili nel rispetto delle principali articolazioni interne e dei valori formali più significativi (volte, portali, finestrate, loggiati, porticati, scale ecc.). Per il risanamento igienico e distributivo possibilità di intervento sugli spazi neutri, di nuove aperture nel limite necessario al soddisfacimento igienico sanitario.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore, storico e/o ambientale nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi, rilievi e documentazioni storico filologiche sia per gli edifici, sia per le pertinenze esterne.

#### Grado 3 - Risanamento conservativo con ristrutturazione interna

Gli interventi del presente grado d'intervento interessano gli edifici che possiedono delle caratteristiche esterne interessanti, ma che nel contempo hanno subito uno stravolgimento delle facciate e parti interne alterandone il disegno e la distribuzione originaria.

Negli edifici così classificati sono ammessi:

Il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compreso cortili e rientranze ecc.) mediante la chiusura e apertura di nuove finestre al fine di ridisegnare i prospetti originari o comunque, in assenza di elementi significativi e/o testimonianze, in sintonia con i profili attigui; Gli interventi di redistribuzione interna, la sostituzione di strutture portanti orizzontali degradate con materiali identici agli esistenti, nel rispetto di eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio individuale in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenza di gronda, imposta di tetto, inclinazione di falda e materiali come gli esistenti;

Interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico.

#### Grado 4 - Ristrutturazione edilizia

L'intervento è rivolto a trasformare l'organismo edilizio nel rispetto degli allineamenti e dei profili originari e delle principali caratterizzazioni architettoniche e formali tipiche del vecchio nucleo.

Tali interventi devono essere eseguiti con materiali, tecniche e sistemi costruttivi che verso gli spazi pubblici e di relazione interna nei cortili devono richiamare quelli propri della tradizione locale. I Piani urbanistici attuativi possono consentire anche la demolizione e ricostruzione degli edifici in condizioni di particolare degrado.

In particolare sono ammessi:

- Il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, con la tessitura delle aperture

esistenti e con l'aspetto complessivo delle fronti dell'edificio. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;

- Il rifacimento anche parzialmente modificativo, delle coperture, purché comportante un miglioramento estetico e ambientale senza incremento volumetrico;
- Gli interventi di redistribuzione interna, la sostituzione di strutture portanti e orizzontali degradate con materiali anche diversi dagli esistenti, nel rispetto di eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio individuale in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

#### Grado 5 – Rimodellazione volumetrica

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati con grado terzo e quarto.

Il titolo abilitativo per interventi di qualsiasi natura interessanti gli edifici classificati con il grado quinto, potrà essere rilasciata solo se, contestualmente ai lavori per i quali si richiede l'autorizzazione, sia previsto l'adeguamento dell'involucro esterno, mediante una rimodellazione volumetrica, al fine di un migliore inserimento ambientale.

#### Grado 6 – Riambientazione dei prospetti

In questo grado sono compresi tutti quegli edifici, generalmente in buone condizioni, che pur inseriti nel contesto di centro storico hanno perso quelle peculiarità tipologico – formali che caratterizzano gli edifici di antica formazione.

Sono ammessi tutti gli interventi atti a trasformare e recuperare i disegni originari dei prospetti su spazi pubblici o su cortili privati interessati da elementi formali, architettonici e tipologici in forte contrasto con l'ambiente tutelato.

#### Grado 7 - Demolizione

L'intervento prefigura l'eliminazione di elementi aggiunti di recente per lo più a carattere provvisorio che hanno degradato gli spazi aperti e i cortili originari.

### **Articolo 49 – Disciplina delle tipologie d'intervento**

Al fine di consentire una migliore interpretazione degli interventi ammissibili si riporta di seguito la definizione dei tipi di intervento della L. R. n. 12 dell'11 marzo 2005

#### Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

#### Interventi di manutenzione straordinaria

Sono gli interventi edilizi interni ed esterni che possono anche comportare l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, nonché l'accorpamento di parti di più unità immobiliari senza dar corso ad aumento delle stesse.

#### Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### Interventi di nuova costruzione

Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai commi precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 5;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)
- 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

### Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **Articolo 50 – Aree libere all'interno dei nuclei di antica formazione**

Il piano delle regole individua con apposita perimetrazione le aree libere appartenenti ai nuclei di antica formazione.

In queste zone è consentita la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e collettivo e l'utilizzo delle stesse da parte degli esercizi commerciali per l'esposizione, la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande mediante l'installazione di strutture leggere di carattere temporaneo.

L'installazione di tali strutture è soggetta al rilascio di autorizzazione edilizia previo ottenimento del parere favorevole della commissione paesaggio.

## **CAPO 3 – SISTEMA DELLA RESIDENZA**

### **Articolo 51 – Disposizioni generali per le zone residenziali**

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

La destinazione d'uso residenziale in questi ambiti è considerata la principale. Relativamente al cambio di destinazione d'uso viene considerato tale, con conseguente individuazione degli standard urbanistici, solo nel caso in cui detta modifica d'uso comporti il superamento del 50% della superficie totale esistente. Solo in questo caso è obbligatorio il reperimento degli standard urbanistici di legge che l'amministrazione comunale potrà convenzionare con il richiedente.

Fatto salvo quanto prescritto dalla legge 122/89 è ammessa la costruzione di autorimesse private fuori terra, singole o collettive, purchè soddisfino le seguenti condizioni:

- numero delle autorimesse e/o dei posti macchina coperti non sia superiore a quello degli alloggi o delle unità immobiliari esistenti nei fabbricati principali e le stesse siano vincolate come pertinenze con atto notarile.
- abbiano dal ciglio stradale, sia pubbliche che private distanze non inferiori a quelle prescritte dalle N. T. A. per la zona del Piano delle Regole in cui dette autorimesse ricadono;

- occupino in pianta, compreso eventuali fabbricati accessori già esistenti (anche a carattere provvisorio) una superficie non superiore al 10% dell'area di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati principali, con il limite di mq. 20 per ogni posto macchina
- se erette in confine di proprietà è obbligatorio l'accordo scritto con il confinante e non devono occupare più del 50% della lunghezza di ciascun lato di confine al quale sono addossate, compresa la quota parte di confine occupata dagli eventuali fabbricati del richiedente già costruiti
- se non erette a confine di proprietà distino dal confine medesimo almeno m 5,00
- la destinazione d'uso sia permanentemente a ricovero di veicoli (compreso gli attrezzi per l'orto e i giardini) con tassativa esclusione a ricovero animali di qualunque tipo e specie nonché a deposito di materie male odoranti, nocive o che possono comunque costituire pericolo per le persone;

Gli edifici costruiti secondo le modalità e le caratteristiche sopra elencate, non saranno computati ai fini del calcolo volumetrico e del rapporto di copertura qualora di pertinenza di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. Saranno computati sia nel calcolo volumetrico che nel rapporto di copertura per fabbricati costruiti successivamente a tale data.

Le aree scoperte di pertinenza di ciascun edificio debbono essere attrezzate a verde

Le zone residenziali si dividono in comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato e comparti residenziali di completamento

#### **Articolo 52 – Comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato (B1)**

Il PGT individua i comparti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 51 delle presenti norme.

Sono confermate la Slp e l'altezza esistenti all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della Slp e dell'altezza esistenti.

Qualora si dimostri la saturazione del lotto in base all'indice di densità di fabbricazione (0,5 mq/mq) e l'impossibilità di recupero dei sottotetti esistenti sarà possibile un ampliamento una tantum al fine di un adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale in misura non superiore al 10% della Slp esistente.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per gli edifici esistenti nelle zone di contenimento sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna, nonché la ristrutturazione integrale nel limite della volumetria esistente

Sono ammesse anche le demolizioni e le ricostruzioni delle altezze e dei volumi degli edifici preesistenti, a condizione che non venga superato, in tal caso, il limite di densità fondiaria di 0,50 mq/mq: in questa situazione dovranno essere osservate anche le prescrizioni relative alle distanze ed al rapporto di copertura previste per la zona B2.

Sui lotti liberi, come definiti dal successivo art. 73, sarà consentita l'edificazione nel rispetto degli indici di seguito stabiliti:

1.  $D_f = 0,50$  mq/mq (sono consentite le operazioni di risanamento e ristrutturazione degli edifici esistenti conservando la volumetria preesistente)
2. Parcheggi inerenti alle costruzioni 1 mq / 10 mc
3.  $H = ml. 10,00$  (3 piani abitabili fuori terra)
4.  $R_c = 40\%$

#### **Articolo 53 – Comparti residenziali di completamento (B2)**

Il PGT individua i comparti parzialmente edificati in cui si prevede il completamento dei lotti inedificati secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 52 delle presenti norme

Per ottenere il permesso di costruire le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.

Il permesso di costruire in queste zone è convenzionato alla cessione delle aree di riqualificazione della frangia urbana antistanti o limitrofe il lotto d'intervento.

*Per l'operazione x ( appositamente individuata sulla tavola di "Piano delle Regole") il lotto residenziale potrà essere edificato solo successivamente ad un convenzionamento con l'amministrazione comunale che comporterà la cessione e la realizzazione da parte del privato dell'area a parcheggio pubblico , così come individuata nella già menzionata tavola di Piano delle Regole.*

In tali zone sono consentiti la nuova edificazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti, ad esclusione delle prescrizioni d'intervento di cui all'Allegato 2 - Edifici in ambito non urbanizzato e edifici di carattere storico architettonico esterni ai nuclei di antica formazione.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

In tali zone il piano si attua per rilascio di permesso di costruire applicando i seguenti indici:

1. Df = 0,30 mq/mq (sono consentite le operazioni di risanamento e ristrutturazione degli edifici esistenti conservando la volumetria preesistente)
2. Parcheggi inerenti alle costruzioni 1 mq / 10 mc
3. H = ml. 7,00 (2 piani abitabili fuori terra)
4. Rc = 30%

#### **Articolo 54 – Aree di trasformazione residenziale (AT)**

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

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

Per ogni comparto vengono definiti i seguenti parametri:

- destinazione d'uso prevalente
- s.l.p ammissibile
- altezza massima

#### **AT1 Recupero area residenziale di Via Roma in terziario-direzionale**

Obiettivo

Recupero di un edificio esistente per la realizzazione di una attrezzatura ricettiva destinata ad albergo o altra attrezzatura di tipo terziario-direzionale (AT1A) e riqualificazione dell'area circostante con possibilità di costruire un nuovo immobile (AT1B) con medesima destinazione d'uso.

*Per quanto attiene l'edificio esistente 1A, come per quello di nuova previsione 1B, è possibile prevedere anche la destinazione d'uso residenziale.*

Parametri urbanistici

slp albergo/terziario-direzionale : slp edificio esistente - AT1A

Altezza : 3 piani

Slp nuovo immobile: 330 mq - AT1B

Altezza : 2 piani

Altezza massima: 8,00 m

Procedura

Piano di Recupero

#### **AT3 Piano di recupero edificio rurale a Frola**

Obiettivo

Recupero dell'edificio rurale esistente con cambio di destinazione d'uso a residenza con possibilità di ampliamento della Slp pari a 150 mq.

Parametri urbanistici

Slp residenziale: Slp dell'edificio rurale esistente con ampliamento di mq 150

Altezza : 2 piani

Altezza massima: 8,00 m

Rc: 40%

Prescrizioni: nelle sistemazioni esterne dovranno essere escluse le essenze di tipo ornamentale

Procedura

Piano di recupero

#### **AT4 Nuova area residenziale a Frola**

Obiettivo

L'amministrazione comunale ha individuato un'area, in parte di proprietà comunale, per la realizzazione di edilizia residenziale anche di carattere economico popolare. L'intervento è realizzabile anche in più lotti funzionali.

Parametri urbanistici

Slp residenziale: 0,4 mq/mq

Altezza : 2 piani

Altezza massima: 7,00 m

Rc: 40%

Prescrizioni: si consiglia durante la progettazione dell'impianto urbanistico di localizzare le aree a standard a monte dell'area di intervento al fine di evitare interferenze con gli elettrodotti esistenti.

*In considerazione della particolarità dei luoghi, compresi nel PTCP come "Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi", gli interventi dovranno avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli elementi di particolare interesse ambientale*

Procedura

Piano attuativo

#### **AT5 Area residenziale di via Belotti**

Obiettivo

Realizzazione di due edifici residenziali in cortina edilizia con accesso diretto da est (ex strada provinciale), a condizione della cessione all'amministrazione comunale dell'area prospiciente il parcheggio esistente di via Belotti (a nord) per la realizzazione di box interrati.

Parametri urbanistici

Slp residenziale: 0,33 mq/mq

Altezza : 2 piani

Altezza massima: 7,00 m

Prescrizioni

Cessione all'amministrazione comunale dell'area prospiciente il parcheggio esistente di via Belotti per la realizzazione di box interrati

Realizzazione dei fabbricati in cortina edilizia sul fronte della via Belotti lato est (ex strada provinciale)

Procedura

Permesso di costruire convenzionato

### **CAPO 4 – SISTEMA DELLA PRODUZIONE**

#### **Articolo 55 – Disposizioni generali**

Tali ambiti sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva; è consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca ed analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare, i dirigenti ed il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Da tali zone potranno essere, escluse quelle industrie che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, dovessero per qualsivoglia motivo recare molestia o danno agli insediamenti vicini di qualunque natura.

In tali casi, l'Amministrazione potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade.

Per tutti gli edifici nelle zone industriali non sono consentiti in ogni caso gli scarichi nelle fognature, canali o corsi d'acqua in genere senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Al di fuori delle zone industriali di PGT non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi di tipo industriale. Per gli edifici industriali esistenti, compresi in zona con diversa destinazione di PGT, è consentita solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria. In tali casi potrà anche essere consentito dall'Amministrazione Comunale l'aggiornamento tecnologico degli impianti, anche se questo richieda un aumento del Volume esistente alla data di adozione del PGT, sempreché il suddetto aumento non superi il 15% del volume attuale.

Le zone industriali si dividono in zone artigianali di completamento D1 e ambiti produttivi di riqualificazione ATP. In tutte le zone industriali l'edificazione della quota destinata alla residenza potrà essere consentita solo contestualmente o successivamente alla realizzazione della volumetria destinata all'attività produttiva.

### **Articolo 56 – Comparto produttivo ad impianto consolidato D1**

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 55 delle presenti norme.

Sono confermate la s.u. e l'altezza esistenti all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono sempre ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto della s.u. e dell'altezza esistenti.

In tali aree il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- 1) Rapporto di impermeabilizzazione = 80 %
- 2) Percentuale di Su destinabile alla residenza 20% fino a 150 mq
- 3) Parcheggi inerenti alle costruzioni 1 mq ogni 10 mc

### **Articolo 57 – Ambiti produttivi di riqualificazione (ATP)**

Sono gli ambiti per i quali è prevista la razionalizzazione degli spazi produttivi, la riqualificazione delle aree e mix funzionale con la parziale possibilità di cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale o terziario. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, delle aree da cedere e sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali e di fruizione pubblica.

Le aree da cedere per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovranno essere garantite nella misura del 10% della su complessiva prevista, di cui almeno il 40% da destinare alla sosta veicolare. La superficie minima delle aree a parcheggio non sarà monetizzabile.

Il piano delle regole individua due comparti per i quali è prevista la riqualificazione.

#### **ATP1 Area artigianale di via Roma 1**

Obiettivo

Riqualificazione funzionale dell'area produttiva di via Roma 1, mediante il trasferimento delle funzioni produttive esistenti a monte della strada provinciale nell'area a valle con possibilità di sopraelevare l'immobile esistente destinato a parcheggio (a monte) per inserirvi funzioni di tipo direzionale.

Parametri urbanistici

Su prevista: su esistente comprensiva di quella del fabbricato rurale prospiciente la strada provinciale + sopraelevazione dell'attuale parcheggio

Livelli concessi: 2 piani fuori terra

Altezza massima: 8,00 m

Prescrizioni

- Realizzazione di una quinta alberata su entrambi i lati della strada provinciale;
- Obbligo di riqualificazione e mitigazione ambientale delle sponde del Brembo;
- Realizzazione di idoneo marciapiede per la messa in sicurezza dei pedoni;
- Recupero edilizio del fabbricato rurale in conformità alla scheda di analisi

- Realizzazione di attraversamenti protetti.
- Relativamente all'area a valle della strada provinciale, in forza del permesso di costruire n. 03/2006 del 22/12/2006, è ammesso un intervento di nuova costruzione a carattere prevalentemente produttivo per una superficie utilizzabile non superiore a mq 3.300,00 complessivi. Di questa superficie è consentita una quota non superiore a mq 530,00 a destinazione terziario-direzionale.
- la progettazione dell'impianto architettonico dovrà prevedere la collocazione delle attività lavorative al di fuori delle aree di rispetto del depuratore e degli elettrodotti

Dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

*Si prescrive la verifica dell'eventuale contaminazione delle aree soggette a dismissione dell'attività al fine di definire la necessità o meno di interventi di bonifica.*

La quantificazione degli standard da cedere e/o monetizzare sarà conforme a quanto stabilito all'articolo 33 delle presenti NTA, la definizione dei servizi da realizzare sarà comunque stabilita in sede di definizione del piano Attuativo.

Procedura

Piano Attuativo

## **ATP2 Area Artigianale di via Roma 2**

Obiettivo

Riquilibratura funzionale dell'area produttiva denominata "segheria" di via Roma, mediante l'inserimento nel lotto di attività di tipo terziario/commerciale.

Parametri urbanistici

Su prevista: su esistente con incremento di mq 500

Altezza : 6,50 m

Prescrizioni

Obbligo di mantenimento del fabbricato artigianale esistente in conformità alla scheda di analisi  
Inserimento di un sistema di mascheramento/filtro in corrispondenza dell'ambito produttivo contiguo.

*L'eventuale inserimento di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq dovrà essere supportata da apposito studio relativo al Settore Commerciale.*

Dovrà essere garantita la compatibilità delle funzioni previste, in merito alle componenti igienico-sanitarie ed ambientale, attraverso dati specifici comprovanti l'assenza e/o la mitigazione di effetti inquinanti quali rumori, vibrazioni, emissioni, scarichi idrici, odori molesti, traffico indotto ecc.

*Si prescrive la verifica dell'eventuale contaminazione delle aree soggette a dismissione dell'attività al fine di definire la necessità o meno di interventi di bonifica.*

La quantificazione degli standard da cedere e/o monetizzare sarà conforme a quanto stabilito all'articolo 33 delle presenti NTA, la definizione dei servizi da realizzare sarà comunque stabilita in sede di definizione del piano Attuativo.

Procedura

Piano di Recupero

## **Articolo 58 – Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche**

Le aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps" prevedono interventi volti all'inserimento di funzioni specifiche all'interno di ambiti particolarmente sensibili dal punto di vista paesaggistico.

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del presente Documento di Piano.

All'interno della stessa ATps in caso di interventi non contestuali è obbligatorio presentare un planivolumetrico unitario.

### **ATps1 Nuova area artigianale di via Belotti**

Obiettivo

Riquilibratura funzionale e ambientale dell'area attualmente adibita a deposito inerti di via Belotti mediante la realizzazione di un edificio produttivo per autorimessa/magazzino merci e

mezzi d'opera a s.u. definita parzialmente interrata e adeguatamente inserita nel contesto in modo tale che la stessa struttura non emerga dal livello della sede stradale.

Parametri urbanistici

S.u. produttiva: 800 mq

Altezza : 7,5 m

Prescrizioni

Riqualficazione ambientale lungo le sponde del Brembo e realizzazione di opere di mitigazione verso la strada provinciale. Obbligo di riordino delle area di deposito dei materiali e degli inerti.

Procedura

Piano attuativo

## **ATps2 Nuova area artigianale di via Roma**

Obiettivo

Riqualficazione funzionale e ambientale dell'area attualmente adibita a parcheggio mezzi di via Roma mediante la realizzazione di un autorimessa completamente interrata e la riproposizione della sagoma dell'andamento naturale del terreno precedente alla realizzazione del parcheggio.

Parametri urbanistici

Su autorimessa: 700 mq

Altezza : 5 m

Prescrizioni

Riqualficazione ambientale lungo le sponde del Brembo e realizzazione di opere di mitigazione verso la strada provinciale. Rimozione dei materiali e degli inerti presenti.

Procedura

Piano attuativo

## **Articolo 59 – Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi**

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

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

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

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

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

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

Gli esperti di cui ai punti b, c e d saranno nominati di volta in volta in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

## **CAPO 5 – AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

### **Articolo 60 – Disposizioni generali**

Il Piano delle Regole individua gli ambiti di interesse paesistico relativi ai contesti collinari e montani a principale utilizzo agricolo. Queste aree si suddividono nelle seguenti zone:

- ☑ Ambiti di salvaguardia ambientale: aree di compensazione del Brembo

- ☑ Ambiti di riqualificazione della frangia urbana
- ☑ Ambiti agricoli
- ☑ Ambiti boschivi

Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per Paesaggio integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

In tutti gli ambiti sopracitati devono comunque essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale

- a. le stalle e gli impianti di nuova costruzione connessi con l'attività zootecnica e le concimaie non potranno sorgere a distanza inferiore a ml. 50 dalle zone residenziali previste dal PGT e a ml. 30 dagli edifici residenziali annessi alla conduzione agricola
- b. per tutti gli edifici non sono in ogni caso consentiti scarichi nei canali e nei corsi d'acqua in genere senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Sanitaria in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle Leggi e dei Regolamenti igienico-sanitari vigenti
- c. le nuove costruzioni, con qualunque destinazione d'uso, dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale previste. Tali aree sono comunque computabili ai fini volumetrici e del rapporto di copertura secondo gli indici della zona E attigua. Gli edifici esistenti che ricadono in fascia di rispetto vengono confermati e sono assoggettabili a tutti gli interventi che non comportino incrementi volumetrici, previa trascrizione di vincolo di non indennizzabilità
- d. oltre alle strade espressamente previste dal PGT è ammessa, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate
- e. le mulattiere ed i percorsi che per il loro significato testimoniale e per l'effettiva importanza infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività Sono confermati allo stato di fatto; è fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventiva autorizzazione;
- f. è fatto infine divieto di ogni recinzione, di qualunque tipo e materiale, con esclusione delle recinzioni provvisorie destinate alla protezione delle colture ed all'esercizio dell'attività zootecnica; tali recinzioni non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali

Sotto l'aspetto tipologico, gli interventi ammissibili in questi ambiti si distinguono in:

*Interventi di trasformazione del territorio*

- Interventi di coltivazione dei suoli
- Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private.
- Manufatti di sostegno di strade o di nuovi fabbricati.
- Parapetti e/o recinzioni a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra;

*Interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente*

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, per i fabbricati regolarmente abilitati successivamente al 31.08.1967;
- Recupero dei sottotetti ai fini abitativi, per i fabbricati regolarmente abilitati dopo la data del 31.08.1967;
- Cambio di destinazione d'uso con opere finalizzato ad insediare la funzione residenziale;
- Autorimesse interrato
- Linee elettriche e telefoniche

***Interventi di trasformazione del territorio***

*Interventi di coltivazione dei suoli*

Le attività di coltivazione dei suoli sono sempre ammesse purché queste non comportino trasformazioni colturali o orografiche tali da incidere significativamente sulle caratteristiche paesistico – ambientali dei luoghi.

Qualsiasi attività di coltivazione dei suoli (o di trasformazione di colture in essere) sarà assentita solamente a seguito della presentazione di specifica relazione tecnico agronomica, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano specificati i caratteri delle attività condotte dall'azienda e le modalità di coltivazione che dovranno essere coerenti con i caratteri paesistici del contesto sia per tipologie di trasformazione dei suoli sia per tipologie di colture rispetto ai caratteri del tessuto naturalistico e paesistico del territorio. Tale relazione, sarà oggetto di provvedimento da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia previa valutazione della Commissione per il Paesaggio Interventi tesi alla tutela idrogeologica del territorio, alla riqualificazione forestale, opere pubbliche o interventi di interesse pubblico. In assenza di preliminare titolo abilitativo, è vietata la modifica del profilo naturale esistente dei terreni, la realizzazione di scavi, riempimenti, depositi a qualsiasi titolo.

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

#### Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private

E' sempre ammessa la realizzazione, il recupero, il potenziamento di strade agro-silvo-pastorali, pubbliche o vicinali. Tali interventi dovranno essere realizzati solo a seguito di formale approvazione, da parte degli organi comunali competenti, secondo uno specifico progetto definitivo esecutivo; gli stessi potranno essere eseguiti direttamente da soggetti privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In questo caso l'atto convenzionale dovrà prevedere:

- l'autorizzazione e la durata per l'utilizzo del suolo pubblico necessario ai lavori;
- una cauzione a garanzia del rispetto delle prescrizioni impartite;
- la cessione gratuita al patrimonio comunale delle opere eseguite e/o degli eventuali ampliamenti in area privata eseguiti;

E' ammessa la realizzazione di nuova viabilità privata solo nel caso in cui sia accertata l'impossibilità di ripristinare tracciati comunali o vicinali esistenti.

Le strade private dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio e secondo le seguenti caratteristiche parametriche:

- larghezza pari a mt. 2,50 con banchina inerbata di m 0,50;
- pendenza massima 20% eventualmente derogabile per brevi tratti in relazione alla conformazione dei luoghi;

#### Manufatti di sostegno di strade o di nuovi fabbricati

Le opere di sostegno ad infrastrutture potrà avvenire solo tramite ricorso ad ingegneria naturalistica di cui al quaderno tipo regionale, salvo nel caso di accertata impossibilità ove potranno essere ammessi limitati muri di sostegno rivestiti in pietra locale con altezza massima di m 1,20 e funzionali a strade, autorimesse interrato e piazzole di manovra. L'altezza definita per i muri di sostegno può essere derogata solo per opere pubbliche o di interesse pubblico previa acquisizione di formale assenso dell'Amministrazione Comunale.

#### Parapetti e/o recinzioni a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra

Sono ammessi i parapetti a protezioni di dislivelli stradali o di piazzole di manovra, purché siano realizzati nel rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio. Sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo e genere, salvo quelle a carattere temporaneo per lo svolgimento dell'attività pastorale.

#### **Interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente – edifici in ambito non urbanizzato**

##### Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui fabbricati esistenti, purché siano finalizzati alla valorizzazione e al recupero dell'insediamento nei suoi caratteri architettonici e ambientali.

Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni estetiche edilizie dettate nell'Allegato 2 – "Schede degli edifici in ambito non urbanizzato e schede degli edifici di interesse storico ambientale esterni ai nuclei storici" e saranno oggetto di specifica valutazione da parte della commissione per il paesaggio.

Sugli edifici realizzati precedentemente il 31.08.1967 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della possibilità di demolizione e ricostruzione e purchè, gli interventi eseguiti non snaturino le caratteristiche formali e linguistiche dell'edificio e non ne alterino l'involucro urbanistico. Ogni eventuale nuovo elemento inserito dovrà rispondere in dimensione, forma e materiale al criterio della costante tipologica, opportunamente argomentate in sede di relazione di giudizio di impatto paesaggistico di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti, ad esclusione di quelli riferibili alla manutenzione ordinaria, sono subordinati alla rimozione degli elementi o manufatti sopravvenuti e non coerenti al linguaggio architettonico del fabbricato originario.

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

Interventi di demolizione e ricostruzione saranno ritenuti ammissibili, previa approvazione di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato esteso all'intero fabbricato, esclusivamente per gli edifici realizzati dopo il 31.08.1967 e che risultino in possesso di regolare atto abilitativo. Tali interventi non potranno comportare l'incremento del volume in essere regolarmente autorizzato e determinato coerentemente alle presenti norme.

Nel caso in cui il Piano Attuativo preveda la modifica dell'impianto edilizio e dell'altezza dell'edificio originario, la soluzione progettuale dovrà essere sottoposta al parere vincolante della commissione per il paesaggio, la quale dovrà tenere conto dei principi di razionalità paesaggistica e funzionale.

Saranno infine assentibili, sempre previa presentazione di Piano Attuativo, anche su edifici realizzati precedentemente al 31.08.1967, in caso di assoluta compromissione strutturale dell'edificio, fatto che dovrà essere comprovato con perizia giurata da parte di tecnico abilitato, e previa acquisizione di parere favorevole della commissione per il paesaggio.

#### Recupero dei sottotetti ai fini abitativi, per i fabbricati regolarmente abilitati dopo la data del 31.08.1967

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. è ammesso solo sui fabbricati totalmente abilitati e realizzati dopo la data del 31.08.1967, purchè siano dotati di regolare titolo abilitativo e la destinazione residenziale non sia stata abilitata successivamente al 31.12.2005, non siano stati realizzati secondo la disciplina derogatoria prevista per gli imprenditori agricoli e la pendenza delle falde non sia inferiore al 30%. Al fine dell'applicazione della disciplina regionale relativa al recupero sui sottotetti l'altezza massima (calcolata secondo quanto previsto dalla presenti norme) è fissata in m 6,00.

Per gli altri edifici il recupero del sottotetto ai fini abitativi sarà possibile solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda.

#### Cambio di destinazione d'uso con opere finalizzato ad insediare la funzione residenziale

Laddove il piano geologico lo consenta il cambio di destinazione d'uso è consentito previa presentazione di puntuale indagine geologica tecnica che dimostri la fattibilità dell'intervento.

E' sempre ammesso il cambio d'uso con opere da destinazione residenziale a destinazione agricola.

Il PGT individua i principali edifici in zona non urbanizzata: per questi è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt non censiti ma individuabili in mappa catastale o aerofotogrammetrico è possibile il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale.

Il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso esclusivamente qualora venga dimostrato l'adeguato approvvigionamento idrico e la possibilità di smaltimento delle acque reflue ; inoltre gli impianti di urbanizzazione eventualmente necessari siano realizzati completamente interrati.

Il cambio di destinazione d'uso che intervenga su edifici rurali a destinazione agricola è da intendersi esteso all'intero edificio anche nel caso in cui vi sia una quota parte di superficie residenziale con funzioni accessorie

### Autorimesse interrata

Nel caso di realizzazione di autorimesse interrata pertinenti ad edifici residenziali così come ammesse dagli artt. 66 e 67 della LR 12/2005 le autorimesse stesse dovranno essere completamente interrata e posizionate in modo da non rendere necessari interventi invasivi di modificazione morfologica e orografica con sfruttamento ove possibile del dislivello del terreno circostante per garantire un minor impatto percettivo.

I box pertinenti agli edifici residenziali non potranno essere realizzati nel territorio interno alle aree di cui al presente articolo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano già dotati di adeguati accessi veicolari.

Sono ammesse, entro i limiti e con le prescrizioni definite dai successivi articoli, la destinazione agricola, residenziale (ad esclusione dell'attività artigianale e artigianale di servizio complementare alla residenza), ricettiva.

### Linee elettriche e telefoniche

Le linee elettriche e telefoniche potranno essere realizzate solo in forma interrata, salvo dimostrata impossibilità all'interramento per ragioni legate alla morfologia dei luoghi o al danneggiamento del patrimonio arboreo. La valutazione dovrà essere sottoposta al parere della commissione per il paesaggio.

Al fine del computo dei volumi realizzabili e del rapporto di copertura, secondo gli indici ed i parametri di cui ai successivi articoli, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

### **Articolo 61 – Ambiti di salvaguardia ambientale: aree di compensazione del Brembo**

La vulnerabilità idrogeologica degli ambiti fluviali del Brembo, della Stabina e della Val Mora richiede norme funzionali alla conservazione della naturalità presente e della stabilità idrogeologica.

Devono pertanto essere perseguite azioni finalizzate alla conservazione, alla valorizzazione e al potenziamento delle condizioni naturali esistenti promuovendo, nel contempo, iniziative finalizzate all'uso pubblico di tali aree.

Sono ammessi:

- l'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- Interventi di riequilibrio ambientale laddove siano presenti evidenti aspetti di degrado o criticità lungo i corsi d'acqua, (cementificazione delle sponde, fenomeni di erosione, scavi o reinterri impropri, discariche), utilizzando tecniche biocompatibili, non ultime quelle dell'ingegneria naturalistica.
- Interventi finalizzati alla riqualificazione e tutela ambientale, anche attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto delle vulnerabilità specifiche.

Non sono ammessi:

- La realizzazione di nuove costruzioni edilizie di qualsiasi natura
- La copertura dei corsi d'acqua e la cementificazione delle sponde.
- le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.
- L'apertura di cave.
- La realizzazione di serre.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, ricadenti nella fascia di vincolo definita dall'art. 142 comma c) del D. Lgs. 42/04, devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.

## **Articolo 62 – Ambiti di riqualificazione della frangia urbana**

Si tratta di quei lotti che, per la loro delicata localizzazione nel territorio, (aree di particolare pregio paesaggistico, mancanza di urbanizzazioni, notevole pendenza del terreno, presenza di linee elettriche, prossimità della strada provinciale) non si prestano facilmente all'edificazione.

In tali aree è possibile realizzare esclusivamente opere di urbanizzazione primaria.

In caso di nuovi interventi nelle aree B2 le zone di frangia urbana, fermo restando che le medesime siano di proprietà del richiedente alla data di adozione del PGT, devono essere cedute all'amministrazione comunale mediante convenzionamento.

## **Articolo 63 – Ambiti agricoli**

In tutte le aree individuate dal presente Piano come agricole e/o di uso agricolo è consentita esclusivamente la conduzione agricola del fondo e le opere realizzate in funzione di detta conduzione. In particolare, fatte salve le prescrizioni specifiche più restrittive e nel rispetto degli indici e delle norme di cui ai successivi articoli, sono ammesse le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

Sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo 60, gli interventi di nuova costruzione

### **Fabbricati residenziali, attrezzature e infrastrutture necessarie allo svolgimento dell'attività agricola da parte dell'imprenditore agricolo**

Possono essere abilitati nuovi fabbricati residenziali, attrezzature e infrastrutture necessarie allo svolgimento dell'attività agricola e/o agrituristica da parte dell'imprenditore agricolo solamente qualora le esigenze abitative o aziendali non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente in proprietà e secondo la disciplina di cui al capo II° titolo III° della L.R. 12/05;

Le strutture e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività di cui al presente punto dovranno avere caratteri architettonico edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e saranno collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo.

I progetti edilizi dovranno essere inquadrati in un progetto planivolumetrico esteso all'area interessata e corredati da uno studio di impatto paesistico nel quale dovranno essere indicati anche gli interventi compensativi.

La collocazione degli insediamenti e i caratteri architettonico edilizi saranno fatti oggetto di esame obbligatorio da parte della "commissione per il paesaggio" che potrà prescrivere particolari indicazioni per il miglioramento dei caratteri architettonici e – ove necessario – indicare soluzioni di collocazione alternativa degli insediamenti ove il posizionamento proposto risulti in contrasto con l'inserimento paesaggistico degli interventi.

Gli interventi edilizi e infrastrutturali saranno fatti oggetto di Permesso di costruire convenzionato nel quale saranno definite tutte le indicazioni e prescrizioni di carattere architettonico e paesistico e l'impegno a non apportare alcuna modificazione al progetto assentito se non preventivamente autorizzata.

Le istanze di permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati, attrezzature e infrastrutture di cui al presente comma andranno corredate da Piano di sviluppo aziendale redatto da professionista abilitato che argomenti e giustifichi le necessità dell'azienda in rapporto al progetto presentato.

La consistenza delle strutture edilizie a destinazione residenziale per l'esercizio dell'attività agricola realizzabili da parte dell'imprenditore agricolo dovrà rispettare i seguenti parametri

Densità fondiaria 0,01 mq/mq fino a massimi 170 mq di Slp

Altezza massima mt. 6,00

Superficie impermeabile di pertinenza 30% massimo della superficie coperta

Distanze dai fabbricati 10,00

Distanze dai confini 5,00

Distanze dalle strade pubbliche 5,00

Parcheggi pertinenziali 2 posti auto da minimo 5,00x2,50 per U.I.

Norme per le attrezzature e le infrastrutture

Altezza massima mt. 6,00

Distanze dai fabbricati 10,00

Distanze dai confini 5,00

Distanze dalle strade pubbliche 5,00

Rapporto di copertura per le attività agricole 5% della superficie aziendale fino a massimi mq. 500,00

Rapporto di copertura per le attività vivaistiche 10% della superficie aziendale fino a massimi mq. 1000,00

Rapporto di copertura RC per le attività a serra 15% della superficie aziendale fino a massimi mq. 1500,00

#### **Articolo 64 – Permesso di costruire per nuove costruzioni**

Le opere e le costruzioni di cui al precedente art. 64 qualora si tratti di nuovo impianto, sono subordinate al rilascio di Permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le seguenti condizioni:

- a. presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito della variazione della destinazione d'uso riguardante l'area interessata, operato dagli strumenti urbanistici generali;
- b. accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale, potrà richiedere agli interessati il Piano di Sviluppo Aziendale
- c. limitatamente ai soggetti di cui al punto b. del successivo art. 65, presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente per il territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'Impresa.

#### **Articolo 65 – Requisiti per il rilascio di Permesso di Costruire per nuova costruzione negli ambiti agricoli**

In tutte le aree previste come agricole e/o di uso agricolo, la concessione edilizia per nuove costruzioni può essere rilasciata esclusivamente:

- a. all'imprenditore agricolo singolo o associato iscritto all'albo di cui alla Legge Regionale 13 aprile 1974 n. 18; in tal caso il Permesso di Costruire è gratuito ai sensi dell'art. 9, lettera a) della Legge 28.1.1977 n. 10
- b. al titolare o legale rappresentante dell'azienda agricola; in tal caso può essere richiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture e per la residenza dei soli salariati
- c. ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10.5.1976 n. 352 e all'art. 8, punto 4) della Legge Regionale 13.4.1974 n. 18

#### **Articolo 66 – Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva**

Il Piano delle Regole individua gli ambiti boscati la cui effettiva delimitazione, dovrà essere puntualmente riscontrata con l'effettivo stato dei luoghi.

In queste aree è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo.

Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, saranno vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

Sugli edifici eventualmente presenti in tali aree sono ammesse esclusivamente le operazioni di cui alle lettere a- b all'art 27 della Legge 12/2005 e la riorganizzazione degli spazi interni nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

In questi ambiti è vietato il recupero abitativo dei sottotetti esistenti qualora l'intervento preveda la modifica delle falde del tetto e/o la modifica dell'altezza di gronda e di colmo.

Sarà inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, salvo le strade agro-silvo-pastorali previste dalla Comunità Montana

Qualora a seguito di puntuale verifica dello stato dei luoghi, un'area individuata dal Piano delle Regole come area di salvaguardia e valorizzazione boschiva, non risultasse in realtà interessata da bosco (come definito dalla vigente legislazione regionale), la stessa sarà ricondotta alla disciplina relativa agli ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale

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

Gli interventi sostitutivi, di integrazione edilizia, di rinnovo o ricostruzione saranno orientati a garantire la formazione di "nuovi valori" paesistico – ambientali coerenti con il contesto.

Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria saranno assentiti esclusivamente tramite Permesso di Costruire con l'esclusione di attuare varianti in corso d'opera in assenza di specifica approvazione di un nuovo provvedimento abilitativo.

## **CAPO 6 - PRESCRIZIONI SPECIALI**

### **Articolo 67 – Zone di difesa fluviale e idrica**

Sono le aree immediatamente a ridosso delle sorgenti attive e dell'alveo dei fiumi e dei torrenti a portata stabile, nonché delle principali infrastrutture dell'acquedotto civico. Sono individuate con appositi segni grafici nell'allegata tavola dei vincoli. In tali zone è vietata l'edificazione di residenze ed attrezzature, mentre è consentita la costruzione di opere di difesa su indicazione degli Enti e degli Organi Tecnici competenti

E' inoltre vietato il deposito di materiale, nonché ogni rilevante alterazione dello stato dei luoghi, compreso il taglio delle macchie di vegetazione arborea

E' consentita la piantumazione con alberi d'alto fusto appartenenti alla flora spontanea locale e la coltivazione agricola.

Tali aree sono computabili ai fini volumetrici applicando gli indici relativi agli ambiti agricoli.

Intorno a sorgenti, punti di presa e pozzi, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, sono istituite le seguenti fasce concentriche di salvaguardia:

- a. Fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile: in tale area sono consentite esclusivamente opere di presa e costruzioni di servizio all'opera di presa; deve essere provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere una estensione non inferiore a 10 metri.
- b. Fascia di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile: avrà estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

Per sorgenti, punti di presa e i pozzi compresi all'interno del sistema ambientale tale estensione potrà essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. Nelle zone di rispetto sono vietate:

- la dispersione, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici;
- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- le aree cimiteriali;
- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave e pozzi;
- le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- gli impianti di trattamento rifiuti;
- il pascolo e lo stazzo di bestiame;
- l'insediamento di fognature e pozzi perdenti.

### **Articolo 68 – Fasce di rispetto stradale**

Le fasce di rispetto stradale appositamente contrassegnate nelle tavole di Piano delle regole sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento od alla rettifica di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelle esistenti, sono unicamente consentite opere a carattere manutentivo.

E' consentita a titolo precario e mediante apposite convenzioni, la costruzione di stazioni di

servizio e di rifornimento per autoveicoli. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere ricavati parcheggi pubblici di urbanizzazione ovvero aree verdi. In tali aree è altresì obbligatoria la manutenzione del verde esistente.

#### **Articolo 69 – Zone di rispetto cimiteriale**

Le zone di rispetto cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed agli spazi ad esse circostanti. In tali aree sono consentite soltanto, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti

#### **Articolo 70 – Zone per infrastrutture tecnologiche**

Il PGT individua la localizzazione dei principali impianti tecnologici. Tali strutture comprendenti impianti per la produzione e la distribuzione energetica (metano, elettricità, ecc.), impianti per le telecomunicazioni, impianti di depurazione di acque luride, ecc., potranno essere insediati anche in deroga ad eventuali vincoli di Piano, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei relativi progetti, che costituiscono variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 12.09.1983 n.70; in ogni caso, potrà essere sempre consentita, anche senza la deliberazione di cui sopra, la realizzazione cabine elettriche secondarie e linee elettriche di distribuzione, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche della zona e relative eventuali prescrizioni e/o procedure.

La norma si applica anche all'interno delle fasce di rispetto stradale tali opere, comprese quelle già esistenti, non sono assoggettate ai vincoli ed alle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici, e non vengono computate ai fini del calcolo della volumetria e del rapporto di copertura. In ogni caso, con esclusione di tralicci e di eventuali altre strutture non modificabili in rapporto alla funzione, le altezze massime non potranno essere superiori a quelle di zona

Ove la normativa di zona non consenta edificazione, l'altezza massima non potrà superare i metri 3,50. La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 16.08.1982 n. 52, e pertanto non rientra nelle opere soggette a Concessione Edilizia di cui alla Legge 28.01.1977

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.

## **TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **CAPO 1 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Articolo 71 – Lotti insufficienti o planimetricamente irregolari**

L'Amministrazione Comunale può autorizzare in difformità alle sole norme sulle distanze dai confini ma nel rispetto dei distacchi minimi di legge, l'edificazione di lotti insufficienti o planimetricamente irregolari esistenti all'atto dell'adozione del PGT, nel caso che essi non siano modificabili o adeguabili attraverso la rettifica o la modifica dei confini, e l'incorporazione di aree finitime nell'ambito di un'eventuale lottizzazione anche d'ufficio.

L'eventuale edificazione è soggetta alle specifiche norme della zona in cui ricade.

#### **Articolo 72 – Misure di salvaguardia**

Nelle norme di approvazione del PGT le normali misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952 n. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie avvalendosi dei disposti dell'art. 4 della legge n. 291/1971.

#### **Articolo 73 – Aree libere**

Le aree totalmente inedificate, che non risultano stralciate in epoca successivi a 1 (un) anno anteriormente alla data di adozione del PGT, né da proprietà già edificata, né da aree contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate, ancorchè su un solo mappale, sono considerate libere ad ogni effetto.

#### **Articolo 74 – Edifici in contrasto con la destinazione di zona**

L'Amministrazione Comunale, ove non ostino motivi di ordine igienico-sanitario, ambientale o di altra natura, e fatti salvi i diritti di terzi eventualmente preesistenti, può autorizzare:

- a. l'ampliamento di edifici residenziali esistenti in zona agricola o in zona artigianale all'atto dell'adozione del PGT sino al 15% del volume già edificato;
- b. l'ampliamento di edifici industriali ed artigianali esistenti in zone residenziali all'atto della adozione del PGT sino al 15% del volume già edificato;

Le autorizzazioni di cui ai punti a) e b) debbono comunque sottostare alle seguenti condizioni:

- a. le opere realizzate su area di proprietà del richiedente alla data di adozione del PGT;
- b. le opere non compromettano la realizzabilità delle previsioni urbanistiche, non pregiudichino la sistemazione, anche in via provvisoria, della zona, non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la stessa e siano attività compatibili.

L'autorizzazione ha carattere di "una tantum" e può essere rilasciata una sola volta nel periodo dei cinque anni successivi alla data di approvazione del PGT; decorso tale termine non potrà più essere rilasciata alcuna autorizzazione ai sensi del presente articolo.