

## Piano delle regole

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Approvato con DCC 30 del 31.07.2012)

### Titolo I°

#### DISPOSIZIONI GENERALI

##### Capo I° - Generalità

Art. 1	Oggetto del piano delle regole	4
Art. 2	Modalità di attuazione	5

##### Capo II° - Parametri per l'attuazione del Piano

Art. 3	Definizione degli indici e dei parametri urbanistici	6
Art. 4	Parametri specifici per l'edificazione	10
Art. 5	Modifiche dell'andamento naturale del terreno	15

##### Capo III° - Destinazioni d'uso

Art. 6	Generalità sulle destinazioni d'uso	16
Art. 7	Qualificazione delle destinazioni d'uso	17
Art. 8	Destinazioni d'uso escluse nei nuclei di antica formazione e nell'intorno dei luoghi sensibili	19
Art. 9	Modificazioni d'uso urbanisticamente rilevanti	20
Art. 10	Verifica di compatibilità d'uso	22

##### Capo IV° - Disposizioni particolari

Art. 11	Parcheggi pertinenziali ed aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, commerciali e produttivi	25
Art. 12	Disposizioni relative all'efficienza energetica degli edifici	27
Art. 13	Miglioramento della qualità ambientale	28

##### Capo V° - Fasce di rispetto

Art. 14	Nuova viabilità ed allargamenti stradali	29
Art. 15	Fasce di rispetto (stradale – cimiteriale – fluviale)	30
Art. 16	Fasce di protezione ambientale	31
Art. 17	Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistico ambientale	32

### Titolo II°

#### AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

##### Capo I° - Ambiti a prevalente destinazione residenziale di interesse storico

Art. 18	Modalità di intervento in ambiti di antica formazione	33
Art. 19	Gradi di intervento edilizio negli ambiti di antica formazione	36
Art. 20	N1 – Nuclei di antica formazione	39
Art. 21	N2 – Nuclei di antica formazione soggetti a pianificazione attuativa	41

##### Capo II° - Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Art. 22	R1/1 – Ambiti residenziali di contenimento	42
Art. 23	R1/2 – Ambiti residenziali di contenimento in zona di dissesto	43
Art. 24	R2/1 – Ambiti urbani residenziali consolidati	44
Art. 24bis	R2/2 – Ambiti peri-urbani di fondovalle residenziali consolidati	46
Art. 25	R2/3 – Ambiti peri-urbani residenziali consolidati	48
Art. 26	R2/4 – Ambiti residenziali ad edificazione convenzionata	50
Art. 27	R3 – Ambiti residenziali di salvaguardia del verde privato	54
Art. 28	R4 – Ambiti residenziali sparsi	56
Art. 29	R5/1 – Ambiti residenziali con piani attuativi in corso di attuazione	58
Art. 30	R5/2 – Ambiti residenziali di riqualificazione/riconversione assoggettati a	59

Art. 31	pianificazione R5/3 – Ambiti residenziali di espansione assoggettati a pianificazione	61
---------	--	----

### **Capo III° - Ambiti a prevalente destinazione produttiva**

Art. 32	P1 – Ambiti produttivi di contenimento	63
Art. 33	P2 – Ambiti produttivi consolidati	64

### **Capo IV°**

#### **Ambiti a prevalente destinazione commerciale, direzionale, ricettiva**

Art. 34	Attività con superfici di vendita. Ambito di applicazione e definizioni	
Art. 35	Insedimento di attività con superfici di vendita	65
Art. 36	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico per attività con superfici di vendita	66
Art. 37	C1 – Ambiti commerciali direzionali e terziari	68
Art. 38	C2 – Ambiti ricettivi	69

### **TITOLO III°**

#### **AMBITI ESTERNI ALLA CITTA' CONSOLIDATA**

#### **Capo I°**

##### **Ambiti di interesse paesistico**

Art. 39	Disposizioni generali	70
Art. 40	Edifici di interesse paesistico	71
Art. 41	Catalogazione degli interventi	72
Art. 42	S1 - Ambiti pedemontani di interesse paesistico	84
Art. 43	S2 - Ambiti montani di interesse paesistico	85
Art. 44	S3 - Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva	86
Art. 45	S4 - Nuclei di antica formazione di interesse paesistico	87
Art.46	Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	88
Art.47	Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale	89
Art.48	Ambiti prevalentemente boscati costituenti gangli del sistema delle reti ecologiche	90
Art.49	Varchi funzionali ai corridoi ecologici	91
Art.50	Compensazione ambientale	92
Art.51	Incentivazione volumetrica per la realizzazione di interventi di edilizia bioclimatica ed utilizzo di energia rinnovabile	93
Art.52	Inammissibilità di deroghe	94
Art. 52bis	Allegato normativo da controdeduzione osservazioni. Edificazione regolata in sede di osservazione	95

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

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le presenti norme si integrano con la disciplina delle NTA del Documento di Piano che definisce tutte le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Le presenti norme sono integrate, per farne parte costitutiva, con valore cogente, dalle "Norme Geologiche di Piano" allegate alla "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" che costituisce parte integrante del PGT.

## **ART. 2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1. Il Piano delle Regole si attua sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla legge a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi o in forma diretta previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.
2. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche ai titoli edilizi per i quali la legge consente la piena alternatività al PdC.
3. Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.
4. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.
5. L'intervento mediante titolo abilitativi diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.
6. Ove sia prescritto dalla presente disciplina o da quella del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti a seguito dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale. Tali strumenti, sono quelli previsti dalle leggi vigenti in materia.
7. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
8. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione di titolo equivalente.
9. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

**ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI**

1. **Superficie territoriale (St)** - E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e le infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.
2. **Superficie zonale (Sz)** - E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da un segno grafico uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.
3. **Superficie fondiaria (Sf)** - E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.
4. **Superficie Edificabile Complessiva (Se):** E' la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, e di ogni vano accessorio comunque denominato, al netto delle superfici decurtabili, specificatamente individuate per le singole destinazioni d'uso.
5. **Rapporto di fabbricazione (Rf)** - E' il rapporto tra la Superficie Edificabile Complessiva e la superficie alla quale essa è attribuito. Si esprime in mq./mq. Esso viene così individuato:
  - a) **rapporto territoriale (Rt)** - E' il rapporto tra la Superficie Edificabile Complessiva e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
  - b) **rapporto zonale (Rz)** - E' il rapporto tra la Superficie Edificabile Complessiva e la superficie zonale.
  - c) **rapporto fondiaria (Rf)** - E' il rapporto tra la Superficie Edificabile Complessiva e la superficie fondiaria.
6. **Rapporto massimo di copertura (Rc)** - E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e la superficie fondiaria. Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti. Da tale superficie vengono decurtate quelle specificatamente individuate per le singole destinazioni d'uso.
7. **Rapporto drenante (Rd).** E' il rapporto misurato in percentuale tra la superficie drenante e la superficie fondiaria. Nel Piani attuativi è il rapporto misurato in percentuale tra la superficie drenante e la superficie territoriale, avendo cura di distribuirne la quantità in modo omogeneo in ogni singolo lotto.

Per Superficie drenante si intende la superficie che deve essere conservata o resa permeabile alle acque in modo profondo. Tali superfici non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina ancorchè realizzate con materiale drenante, o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Le aree semi- drenate andranno conteggiate ai fini della superficie drenante per la loro percentuale di permeazione

Nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ove il rapporto drenante non fosse rispettato, l'intervento deve essere volto al miglioramento del rapporto.

Nei casi di nuovi box interrati realizzati a pertinenza di edifici realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della legge 122/89, qualora vengano previsti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque piovane supportati da adeguata relazione idrogeologica, la superficie sovrastante le autorimesse potrà essere conteggiata ai fini del calcolo della superficie drenante proporzionalmente alla capacità di smaltimento dei sistemi progettati.

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

8. **Altezza degli edifici (H)** – l'altezza di un edificio è il rapporto tra l'area del fronte più alto del fabbricato e la sua larghezza. Ai fini del calcolo dell'altezza si intende per:

- area del fronte, la superficie compresa tra i fili verticali del fabbricato, la linea di intradosso del solaio di copertura e il piano di spiccato. Concorrono all'area anche abbaini, extra corsa di ascensori o parti di edificio emergenti dalla linea di pendenza della falda corrispondente.
- larghezza del fronte: la distanza sottesa tra i fili verticali del fronte, siano essi reali o proiettati da parti inclinate, rientranti o emergenti. Nel caso di larghezza variabile si assume la media matematica;
- piano di spiccato: la quota media del terreno sistemato sulla linea del fronte più alto; si assume la quota media del terreno esistente misurata sulla stessa linea, nel caso in cui la stessa sia più bassa di mt. 1,20 rispetto a quella del terreno sistemato;
- linea di intradosso del solaio: la linea di collegamento dell'intradosso dei travetti o del solaio inclinato al netto di cassonetti o sottogronda ornamentali.

Nei tetti a copertura piana è ammesso un coronamento eccedente non più di mt. 1,10 l'estradosso del solaio di copertura.

Qualora la soluzione progettuale preveda la realizzazione di autorimesse il cui accesso non sia posto in allineamento verticale con l'edificio, ma presenti un disassamento rispetto al

fronte a valle dell'edificio stesso pari ad almeno 5,00 m, ed il solaio di copertura sia sormontato da almeno 40 cm di terreno coltivo, il piano di spiccato potrà essere definito dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione per il Paesaggio

9. **Distacco minimo dai confini (Dc)** - E' la distanza degli edifici dai confini circostanti misurata a squadra e a raggio. La distanza dai confini, fermo restando il distacco minimo tra gli edifici, può essere convenzionata con i privati confinanti mediante convenzione regolarmente registrata.

***Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, ai fini del calcolo della distanza dai confini non sono considerati i manufatti ed i fabbricati aventi le caratteristiche di cui al successivo art. 4 p.to 1.1 lettere a) e b).***

10. **Distacco minimo fra edifici (De)** - E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra. La distanza minima tra pareti finestrate, anche nel caso solo una lo fosse, è stabilita in mt. 10,00 inderogabili.

La parete è considerata finestrata nel caso in cui le aperture abbiano caratteristiche di vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice civile. Ai fini del calcolo delle distanze tra fabbricati, non sono considerati tali, quelli con altezza inferiore a mt. 2,50. Tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile. Nel caso di fabbricati con fronti non paralleli, la distanza dai fabbricati è da ritenersi assolta allor quando intercorra la distanza minima di mt. 10,00 misurata a squadra da ogni finestra.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari) possono corrispondere a quelle preesistenti o a quelle eventualmente riconosciute come allineamento secondo i disposti del successivo punto 11.

11. **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).

Il Responsabile del Settore Tecnico, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, può autorizzare la costruzione, o ricostruzione, in deroga alle distanze minime dalle strade sopra riportate, o anche a filo strada, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

I piani interrati degli edifici dovranno comunque essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 5,00, potranno essere concesse distanze inferiori, fino all'aderenza, previo sottoscrizione di atto di non indennizzabilità a favore del comune, regolarmente registrato e trascritto, inerente a qualsiasi danno comunque denominato e causato, provocato dall'infrastruttura stradale.

12. **Unità Edilizia (Ue):** rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura come costruzione autonoma dal punto di vista spaziale, statico e funzionale.

13. **Unità Immobiliare (Ui):** si intende una unità ambientale suscettibile di autonomo godimento, ovvero di un insieme di unità ambientali funzionalmente connesse, suscettibile di autonomo godimento

14. **Classe Energetica (Ce):** è la classe energetica che deve essere garantita negli interventi di costruzione di nuove Unità Edilizie. Nel caso di interventi di ampliamento di Unità edilizie esistenti la Ce deve essere garantita per la parte in ampliamento.

La definizione delle singole classi energetiche corrisponde a quella dettata dalla vigente disciplina regionale in materia.

15. **Incentivo Energetico (Ie):** è la Superficie Edificabile Complessiva realizzabile in ampliamento a quella esistente, in seguito all'adeguamento dell'Unità Edilizia alle classi energetiche come definite dalle disposizioni regionali in materia. Il parametro è espresso in percentuale.

16. **Parcheggi Pertinenziali (Pp):** è il numero di posti auto da garantire a pertinenza di ogni Unità Immobiliare. Per posto auto si intende una superficie fisicamente idonea a garantire il parcheggio di un'autovettura, stabilito convenzionalmente in minimo mt. 5,00x mt. 2,50.

17. **Carico Urbanistico Primario (Cu):** esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio indotto dalle diverse destinazioni d'uso e corrisponde al numero di posti auto liberamente accessibile da spazio pubblico, riferito ad ogni Unità Immobiliare.

18. **Fattore di conversione volume / s.e.**

Nella necessità di definire un corretto rapporto di equivalenza tra la s.e. ed il relativo volume, si stabilisce il seguente fattore di conversione:  $s.e. = volume/3,30$



#### **ART. 4 – MODALITA' DI CALCOLO SPECIFICHE PER L'EDIFICAZIONE.**

##### **1 - Destinazione residenziale.**

- 1 Superficie Edificabile Complessiva (Se):** Per le Unità Immobiliari a destinazione residenziale, sono esclusi dal calcolo della Superficie Edificabile Complessiva come in precedenza definita, le seguenti superfici:
- a - Le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, purché **non** emergenti dal Piano di spiccato più di m 1,20 (in ogni punto), misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; tali superfici sono assoggettate a vincolo di destinazione d'uso a autorimessa;
  - b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano (in ogni punto) dal livello del terreno sistemato per più di m 1,20 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a m 2,50.
  - c - Locali tecnici aderenti al fabbricato ma esterni il suo perimetro nei quali siano collocati solo impianti tecnologici e non siano fisicamente accessibili (circolare 31 gennaio 1973 nr. 2474);
  - d - Le superfici dei sottotetti che abbiano altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m 0,50, altezza media ponderale (volume del sottotetto/area sottesa) non superiore a m 1,60 e pendenza massima non superiore al 40%. Tale limite dovrà essere rispettato per ogni lato del muro perimetrale che si sviluppa lungo lo spiovente di gronda. Qualora i limiti di cui sopra non fossero rispettati anche relativamente ad una sola parete del muro perimetrale e/o ad una sola delle dimensioni sopra riportate, la superficie del sottotetto sarà conteggiata per intero. Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura. In ogni caso la misura dell'intradosso della soletta di copertura sarà quello definito dall'intradosso del travetto.
  - e - I balconi e le logge quando siano aperti su due o tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8,00. I balconi e le logge con entrambe le dimensioni superiori a quelle precedentemente indicate saranno conteggiati per intero agli effetti della Se.
  - f - I porticati quando abbiano una superficie lorda di pavimento pari o inferiore al 15% della superficie coperta del fabbricato;
  - g - le superfici dei vani ascensore al netto dei muri

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.

#### **1.2 – Rapporto Massimo di Copertura (Rc).**

Per le Unità Immobiliari a destinazione residenziale, sono esclusi dal calcolo della Superficie Coperta come in precedenza definita, le seguenti superfici:

- le gronde e i balconi fino a mt. 1,60 e comunque non superiori a 1/3 della distanza dal confine;
- le pensiline aperte, non praticabili e non in aderenza al fabbricato, che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici fino ad un limite di mq. 6,00.
- Piscine, vasche e attrezzature a terra non coperte;
- I manufatti edilizi seminterrati che non costituiscono Superficie Edificabile Complessiva
- I pergolati (permeabili)

#### **1.3 – Parcheggio pertinenziale.**

La quantità di posti auto a pertinenza di destinazioni residenziali, è dato dal prodotto tra l'indice prescritto in ogni singolo ambito per le unità immobiliari presenti nell'unità edilizia.

#### **1.4 – Carico Urbanistico primario.**

La quantità di posti auto liberamente accessibili da spazio pubblico in aggiunta a quelli pertinenziali, è dato dal prodotto tra l'indice prescritto in ogni singolo ambito per le unità immobiliari presenti nell'unità edilizia.

### **2 Destinazioni produttive.**

**1 - Superficie Edificabile Complessiva (Se):** Per le Unità Immobiliari a destinazione produttiva, sono esclusi dal calcolo della Superficie Edificabile Complessiva come in precedenza definita, le superfici che non costituiscono superficie coperta.

**2 - Superficie Coperta.** Per le Unità Immobiliari a destinazione produttiva, sono esclusi dal calcolo della Superficie Coperta come in precedenza definita, le seguenti superfici:

- le gronde e i balconi fino a mt. 1,60 e comunque non superiori a 1/3 della distanza dal confine;
- le pensiline a sbalzo aperte, non praticabili, in aderenza al fabbricato, che costituiscono copertura degli accessi per carico/scarico fino ad un limite di mq. 16,00.
- Le pensiline e/o tettoie poggianti a terra con pilastri ma totalmente aperte su tre lati, nella misura massima del 5% della superficie fondiaria, destinate al riparo di attrezzature tecnologiche, materiali, posteggio veicoli dipendenti;

#### **3 – Parcheggio pertinenziale.**

La quantità di posti auto a pertinenza di destinazioni produttive, è dato dal rapporto tra il 30% la Superficie Edificabile Complessiva e il coefficiente 20

#### **4 – Carico Urbanistico primario.**

La quantità di posti auto liberamente accessibili da spazio pubblico (in aggiunta a quelli pertinenziali) a pertinenza di destinazioni industriali artigianali, è il 20% dei parcheggi pertinenziali, arrotondati all'unità superiore.

### **3 Destinazioni commerciali, terziarie, e direzionali.**

1 - **Superficie Edificabile Complessiva (Se):** Per le Unità Immobiliari a destinazione commerciali, terziarie e direzionali, sono esclusi dal calcolo della Superficie Edificabile Complessiva come in precedenza definita, le superfici che non costituiscono superficie coperta.

2 - **Superficie Coperta.** Per le Unità Immobiliari a destinazione commerciali, terziarie e direzionali, sono esclusi dal calcolo della Superficie Coperta come in precedenza definita, le seguenti superfici:

- le gronde e i balconi fino a mt. 1,60 e comunque non superiori a 1/3 della distanza dal confine;
- le pensiline aperte, non praticabili e non in aderenza al fabbricato, che costituiscono copertura a servizi accessori all'attività fino ad un limite singolo di mq. 6,00 e complessivo di mt. 18,00;
- le pensiline a sbalzo aperte, non praticabili, in aderenza al fabbricato, che costituiscono copertura degli accessi o per carico/scarico fino ad un limite di mq. 9,00;

Oltre i limiti dimensionali in precedenza indicati viene conteggiata tutta la superficie.

#### **3 – Parcheggio pertinenziale.**

La quantità di posti auto a pertinenza di destinazioni commerciali, terziarie e direzionali, è dato dal rapporto tra il 30% la Superficie Edificabile Complessiva e il coefficiente 20, arrotondati all'unità superiore, con un minimo di due posti auto.

#### **4 – Carico Urbanistico primario.**

Per le destinazioni commerciali di vendita valgono le disposizioni contenute nella specifica normativa.

Nelle destinazioni commerciali, direzionali e terziarie diverse da quelle di vendita la quantità di posti auto liberamente accessibili da spazio pubblico (in aggiunta a quelli pertinenziali), è dato dal rapporto tra il 50% la Superficie Edificabile Complessiva e il coefficiente 20, arrotondati all'unità superiore, con un minimo di due posti auto.

#### **4 Destinazioni alberghiere.**

Superficie Edificabile Complessiva (Se): Per le Unità Edilizie a destinazione ricettivo-alberghiero, sono esclusi dal calcolo della Superficie Edificabile Complessiva come in precedenza definita, le seguenti superfici:

- a. Le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, purché questi non fuoriescano dal Piano di spiccato più di m 1,20 (in ogni punto), misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; tali superfici sono assoggettate a vincolo di destinazione d'uso a autorimessa;
- b. Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad usi compatibili alla destinazione prevalente.
- c. Locali tecnici nei quali siano collocati solo impianti tecnologici e non siano fisicamente accessibili, come definiti dalla circolare 31 gennaio 1973 nr. 2474, esterni al perimetro dei fabbricati ma in aderenza alle fronti.
- d. Le superfici dei sottotetti che abbiano altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m 1,00, altezza media ponderale (volume del sottotetto/area sottesa) non superiore a m 2,60 e pendenza massima non superiore al 40%. Tale limite dovrà essere rispettato per ogni lato del muro perimetrale che si sviluppa lungo lo spiovente di gronda. Qualora i limiti di cui sopra non fossero rispettati anche relativamente ad una sola parete del muro perimetrale e/o ad una sola delle dimensioni sopra riportate, la superficie del sottotetto sarà conteggiata per intero anche in presenza di porzioni a sbalzo. Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura. In ogni caso la misura dell'intradosso della soletta di copertura sarà quello definito dall'intradosso del travetto.
- e. I balconi i porticati e le logge quando siano aperti su due o tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a m. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8,00. I balconi e le logge con entrambe le dimensioni superiori a quelle precedentemente indicate saranno conteggiati per intero agli effetti della Se
- f. le superfici dei vani ascensore al netto dei muri

#### **2 – Rapporto Massimo di Copertura (Rc).**

Per le Unità Edilizie a destinazione alberghiero, sono esclusi dal calcolo della Superficie Coperta come in precedenza definita, le seguenti superfici:

- le gronde e i balconi fino a mt. 2,50 e comunque non superiori a 1/3 della distanza dal confine;
- Piscine, vasche e attrezzature a terra non coperte;
- I manufatti edilizi seminterrati che non costituiscono Superficie Edificabile Complessiva
- I pergolati

### **3 – Parcheggio pertinenziale.**

La quantità di posti auto a pertinenza di destinazioni ricettivo-alberghiere, è dato dal prodotto, arrotondato all'unità superiore, tra il coefficiente 1,1 e il numero di camere d'albergo o in affitto, presenti nell'unità edilizia.

### **4 – Carico Urbanistico primario.**

è dato dal prodotto, arrotondato all'unità superiore, tra il coefficiente 0,33 e il numero di camere d'albergo o in affitto, presenti nell'unità edilizia.

## **ART. 5 - MODIFICHE DELL'ANDAMENTO NATURALE DEL TERRENO**

1. In linea generale non sono ammessi sull'intero territorio comunale modifiche al naturale andamento del terreno. Possono esser autorizzate modifiche finalizzate al miglioramento fondiario o idrogeologico.
2. Negli ambiti edificabili le modifiche al naturale andamento del terreno dovranno garantire la coerenza al sistema morfologico strutturale esistente, con particolare riferimento alla uniformità con i terreni attigui. In generale le modifiche al naturale andamento del terreno autorizzabili dovranno essere eseguite ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica o in subordinate con muri di sostegno non superiori a mt. 1,50, salvo che per opere pubbliche o di interesse pubblico o per specifiche necessità valutate positivamente dal responsabile del settore tecnico comunale su conforme parere della commissione per il paesaggio.
3. Sarà ammessa la realizzazione di terrazzamenti a condizione che i manufatti o gli elementi di sostegno abbiano un'altezza non superiore a ml. 1,20. Il Regolamento Edilizio definirà ulteriori indicazioni sulle modalità di realizzazione dei terrazzamenti e sui muri di sostegno.

**Capo III°  
Destinazioni d'uso**

**ART. 6 – DISPOSIZIONI GENERALI SULLE DESTINAZIONI D'USO**

1. Le disposizioni contenute nel presente capo discendono dai principi contenuti nel Documento di Piano;
2. I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.
3. E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
4. Tutte le superfici indicate nel presente articolo si intendono calcolate sulle superfici utili e al lordo di ogni spazio annesso e connesso.
5. L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque coerente con la normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.

## **ART. 7 – QUALIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso principali e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:

### **A. Destinazione principale: residenziale**

- residenza

Destinazioni complementari/compatibili escluse:

- a) commerciale compatibile diverse da quelle di seguito elencate: Esercizi commerciali di vendita fino al limite dell'esercizio di vicinato; esercizi di ristorazione, somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al limite della MSP;
- b) produttiva con superficie superiore a mq. 300,00 e quelle classificata quale attività insalubre di prima classe;
- c) produttive e commerciali non ritenute compatibili a seguito delle procedure di verifica di cui all'art. 14 delle presenti NTA;
- d) sedi di associazioni eccedenti i mq. 100,00;

### **B. Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:**

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

Destinazioni complementari/compatibili escluse:

- a) residenza compatibile e residenza complementare oltre il limite del 10% della S.e. dell'unità edilizia commerciale
- b) direzionale compatibile e direzionale complementare oltre il limite del 10% delle S.e. dell'unità edilizia commerciale;
- c) produttive non ritenute compatibili a seguito delle procedure di verifica di cui all'articolo 14 delle presenti NTA;

### **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 escluse:

- a) residenza compatibile e residenziale complementare superiore a mq. 150,00 per unità produttiva;
- b) direzionale e terziario compatibile e direzionale complementare superiore al 50% della s.e. dell'unità produttiva;
- c) commerciale compatibile o complementare eccedenti i mq. 150,00;
- d) Sedi di associazioni;

#### **D. Destinazione principale: Ricettivo-alberghiera.**

- Alberghi e/o affittacamere;

Destinazioni complementari/compatibili escluse:

- a) residenza compatibile e residenza complementare oltre il limite del 10% della S.e. dell'unità edilizia alberghiera;
- b) direzionale e terziario compatibile e direzionale complementare oltre il limite del 10% delle S.e. dell'unità edilizia alberghiera e sedi di associazioni eccedenti i mq. 100;
- c) commerciale compatibile o complementare eccedenti il 20% della S.e dell'unità edilizia alberghiera;
- d) produttive;

#### **E. 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 escluse:

- a) direzionale e terziario compatibile e direzionale complementare eccedente i mq. 60,00 e sedi di associazioni di qualsiasi dimensione
- b) Commerciale compatibile e commerciale complementare eccedente i mq. 150 di s.e.;
- c) Produttiva diversa dall'agricola;
- d) Alberghiera diversa dalla agrituristica;

## **ART. 8 - DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E NELL'INTORNO DEI LUOGHI SENSIBILI**

1. Oltre alle destinazioni escluse ai sensi del precedente art. 11, nei nuclei di antica formazione non sono ammesse le specifiche destinazioni d'uso commerciali, direzionali e terziarie in contrasto con i tradizionali valori architettonici e ambientali dei luoghi, il contesto sociale, la morale pubblica, nonché l'identità e la cultura locale.
2. In forza dei principi di cui al precedente comma, la declinazione delle specifiche destinazioni d'uso escluse nei nuclei di antica formazione, è la seguente:
  - a. vendita di prodotti alimentari e non, esclusivamente mediante distributori automatici, fatta eccezione per quelli di vendita di prodotti locali;
  - b. centri di telefonia, internet point e attività similari;
  - c. sale giochi;
  - d. sale giochi con specializzazione o attività prevalente in macchine o intrattenimenti a vincita in denaro o premi: sale da bingo, video poker e similari.
  - e. vendita o distribuzione in forma specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e/o pornografico;
3. Nei nuclei di antica formazione di elevato interesse storico-testimoniale di cui all'art. 20 c. 2, sono inoltre escluse le seguenti specifiche destinazioni d'uso:
  - a. vendita di prodotti alimentari e non, esclusivamente mediante distributori automatici;
  - b. preparazione alimenti elaborati e relativa vendita: gastronomie, rosticcerie, Kebab, pizzerie da asporto, fast food;
4. Le specifiche destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3 lett. e sono altresì vietate nel raggio di mt. 200, misurato dal perimetro della recinzione, di luoghi di culto comunque denominati, scuole di qualsiasi ordine e grado, luoghi per l'educazione e/o lo svago di minori, ospedali, case di cura, cimiteri.
5. Le specifiche destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3 lett. d sono altresì vietate nel raggio di mt. 500, misurato dal perimetro della recinzione, di scuole di qualsiasi ordine e grado e luoghi per l'educazione e/o l'aggregazione e/o lo svago di minori.

## **ART. 9 - MODIFICAZIONE D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE**

1. Sono modificazioni d'uso urbanisticamente rilevanti quelle che determinano variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
2. Sono confermate tutte le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti presenti nel territorio comunale alla data di approvazione del PGT. Il mutamento delle destinazioni d'uso rilevanti esistenti ad una non urbanisticamente rilevante ne fa decadere la qualifica, nel senso che ogni futuro cambio d'uso comporterà adeguamento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
3. Determinano modificazione d'uso urbanisticamente rilevante con le seguenti attività:
  - a) La trasformazione di unità edilizie a uso commerciale, direzionale o terziario a titolo principale;
  - b) La trasformazione di unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale con superficie di vendita, fatta eccezione per gli esercizi di vicinato all'interno degli ambiti di antica formazione;
  - c) La trasformazione di superfici commerciali nelle attività commerciali, direzionali e terziarie che seguono:
    - farmacie e centri medici polifunzionali, i centri di telefonia, gastronomie, rosticcerie e pizzerie da asporto;
    - pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, sale giochi, sale da ballo e sedi di associazioni e/o fondazioni comunque denominate, eccedenti la superficie utile di mq. 100,00;
    - banche, sportelli aperti al pubblico
    - studi professionali, medici e sedi di società, eccedenti la superficie utile di mq. 150,00;
    - palestre, cinema, teatri, sale da spettacolo;
4. Il dimensionamento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere in proprietà o asservire ad uso pubblico è sottoposto alle disposizioni previste nei singoli capi delle presenti norme e se non indicate dalle norme vigenti in materia.
5. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
  - a) con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;

- b) con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività
6. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- a) tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
  - b) tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
  - c) tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
7. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

## **ART. 10 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ D'USO**

### **1. Destinazioni commerciali, terziario direzionali.**

1 La valutazione di compatibilità d'esercizio è effettuata dal proprietario dell'attività nei casi di cambio d'uso con o senza opere nei casi di insediamento delle seguenti attività:

1.1 pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande,

1.2 sale giochi, sale da ballo;

1.3 gastronomie, rosticcerie, kebab, pizzerie da asporto.

1.4 Centri di telefonia, internet point e similari

1.5 Farmacie e centri medici polifunzionali;

1.6 Sedi di associazioni con S.U. maggiore di mq. 100,00

2 Il Responsabile del Settore può richiedere la valutazione di compatibilità anche in casi diversi da quelli in precedenza elencati, qualora l'uso sia ritenuto incidente sugli elementi di cui al successivo comma 4.

3 Le attività esistenti di cui al comma 1 sono soggette a verifica di compatibilità d'esercizio anche in caso di lavori eccedenti la manutenzione ordinaria.

4 La valutazione di compatibilità è rivolta all'accertamento di quanto segue:

#### Sezione di analisi

- a) caratteristiche dell'attività commerciale, direzionale o terziaria in ordine alle emissioni, delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ambientale del sito;
- b) caratteri previsti dal traffico indotto in entrata e in uscita, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- c) 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;
- d) caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

#### Sezione di sintesi

- e) Descrizione schematica degli accorgimenti previsti per la soluzione delle eventuali criticità evidenziate nella sezione di analisi.

5 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.

6 La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, e se del caso, attraverso conferenza di servizi con l'Azienda Sanitaria Locale, l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente e eventuali esperti nominati dall'Amministrazione Comunale.

7 Per le attività di cui al precedente comma 1 vigono le seguenti prescrizioni, intendendosi automaticamente non compatibili le attività che non le rispettino:

1.1 e 1.3 nei nuclei di antica formazione o in ambiti R1/1, sono vietati forni con alimentazione a legna;

sono obbligatori filtri di sanificazione da odori molesti sulle canne esalazione;

1.1e 1.2 la somministrazione all'esterno del locale è ammessa solo dietro specifico provvedimento comunale

è obbligatoria la coibentazione acustica complessiva del locale, la climatizzazione dei locali, il ricambio meccanizzato d'aria ed un vano ingresso con doppia porta.

## **2. Destinazioni produttive**

1 La valutazione di compatibilità aziendale è effettuata dal proprietario dell'insediamento nei casi in cui l'insediamento di attività avvenga in edifici o aree a destinazione principale diversa dalla produttiva o nei casi di cui al successivo comma 4 e comunque qualora il Responsabile del procedimento lo ritenga necessario, ed è rivolta all'accertamento di quanto segue:

- 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.

2. 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.

3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo conferenza di servizi con l'Azienda Sanitaria Locale, l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente e eventuali esperti nominati dall'Amministrazione Comunale.

4. La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio dei Permessi di Costruire di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per tutti gli interventi relativi alle seguenti attività:
- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
  - attività di autotrasporto e di magazzinaggio;
  - industrie chimiche di qualsiasi genere;
  - industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;
  - industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
  - industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
  - industria manifatturiera della gomma;
  - deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
  - fonderie di seconda fusione;
  - industria di produzione delle materie plastiche.
5. Le industrie alle quali si fa riferimento nei precedenti commi sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.
6. Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

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

**1 Parcheggi in interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione**

1. Per gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi preesistenti (ancorché in regime di ristrutturazione edilizia), dovrà essere prevista la realizzazione di:
  - parcheggi pertinenziali (Pp);
  - parcheggi rientranti nel novero del carico urbanistico primario (Cu);secondo gli indici indicati in ognuno degli ambiti urbanistici.
2. Per gli interventi di cui al comma 1 in ambiti privi di indicazione di parametro è comunque obbligatoria la realizzazione di almeno due posti auto privati (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni Unità immobiliare in progetto.
3. Per gli interventi di cui al comma 1 i parcheggi rientranti nel novero del carico urbanistico primario (Cu) potranno essere monetizzati, qualora si riscontri, a causa della conformazione dei luoghi, l'impossibilità di individuazione. Il corrispettivo è determinato applicando il costo base definito annualmente per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 alla superficie da monetizzare ragguagliata a parcheggio, secondo i dettami di cui al D.M. 10.05.1977)

***Parcheggi in interventi diversi da quelli del paragrafo 1***

4. Per gli interventi edilizi su edifici esistenti che prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, anche se derivanti dal frazionamento di unità immobiliari, anche in regime di manutenzione straordinaria, fermo restando la pertinenzialità dei posti auto esistenti all'unità originaria fino al limite di due unità, dovranno essere reperiti o realizzati posti auto pertinenziali con dimensioni non inferiori a mt. 5,00x2,50 nel numero di:
  - a. 1 per nuove unità immobiliari con s.l.p. uguale o inferiore a mq. 50,00;
  - b. 2 per nuove unità immobiliari con s.l.p compresa tra mq. 50,00 e mq. 70,00 di cui uno monetizzabile secondo il criterio di cui al precedente comma 3;
  - c. 2 per nuove unità immobiliari con s.l.p superiore a 70,00 mq.;
5. Sono consentite le seguenti deroghe all'applicazione delle norme di cui al precedente comma 4:
  - a. Sono totalmente derogati dell'applicazione della norma i fabbricati insistenti in ambiti urbani di antica formazione;



- b. E' ammessa la monetizzazione totale secondo il criterio di cui al precedente comma 3 per gli interventi di frazionamento di fabbricati unifamiliari in non più di due unità abitative e situati in qualsiasi ambito del piano delle regole.
6. I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno obbligatoriamente essere destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici o privati da alienare mediante pubblico incanto, con priorità o prelazione ai soggetti che sono ricorsi all'istituto della monetizzazione di cui al presente articolo o comunque ad unità immobiliari prive di autorimesse
7. Nel progetto unito alla richiesta di rilascio del relativo titolo abilitativo dovrà essere dimostrata:
- a. l'effettiva accessibilità ai posti auto.
  - b. che gli scivoli per l'accesso alle autorimesse, nonché i cancelli carrali, dovranno avere un arretramento indicativo di mt. 5,00 dal ciglio stradale. Potrà essere previsto un minore arretramento nel caso di dimostrata impossibilità di realizzazione di scivoli con pendenze idoneamente praticabili o di particolari situazioni di conformazione del lotto o di posizione degli edifici esistenti.
8. Per le funzioni terziario, direzionali, commerciali e produttive, dovranno essere rispettate le prescrizioni inserite in ciascun ambito fatto salvo:
- a. il rispetto delle norme di cui all'art. 41 sexies della L. 1150 o delle norme sopravvenute;
  - b. l'applicazione della specifica normativa prevista in materia di esercizi commerciali di cui ai successivi articoli

## **ART. 12 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

1. Il Piano di Governo del Territorio promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse; incentiva inoltre l'utilizzo di tecniche costruttive che consentano di migliorare l'efficienza energetica dei fabbricati esistenti.
2. Perseguendo tale finalità, tutti i fabbricati di nuova costruzione a destinazione residenziale, commerciale o direzionale (realizzati in ogni ambito territoriale) dovranno appartenere almeno alla classe energetica C. Il parametro relativo alla classe energetica costituisce a tutti gli effetti parametro edificatorio prescrittivo; pertanto il mancato raggiungimento della classe energetica stabilita costituisce a tutti gli effetti difformità al permesso di costruire, difformità che può essere sanata esclusivamente riconducendo il fabbricato alla classe energetica dichiarata in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo.
3. In ossequio ai disposti di cui all'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 12/2005 è riconosciuto un incentivo volumetrico per interventi di nuova costruzione e su edifici esistenti finalizzati al raggiungimento di classi energetiche superiori, come da parametri previsti in ogni singolo ambito urbanistica.
4. Per gli interventi di cui al precedente comma in ambiti privi di indicazione di parametro è comunque garantito un incentivo volumetrico minimo del 5% e del 10% rispettivamente per interventi che raggiungano la classe B e A come definita dalla vigente disciplina regionale in materia, fatta eccezione per gli edifici insistenti su aree ricomprese all'interno degli insediamenti di antica formazione ed agli edifici realizzati prima del 31.08.1967 insistenti su aree ricomprese all'interno degli ambiti di interesse paesistico relativi ai contesti collinari e montani.
5. Per i fabbricati esclusi dall'applicazione del precedente comma, il piano promuove incentivazioni sui contributi concessori da approvarsi con separato atti di Consiglio Comunale.

### **ART. 13 - MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE**

1. 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: 1) progettazione delle sagome; 2) verifica dei profili e degli allineamenti; 3) definizione dei particolari costruttivi degli esterni; 4) indicazione dei materiali; 5) particolari delle recinzioni.
2. A questo proposito il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso di Costruire.
3. Non è ammessa in nessun ambito territoriale:
  - a. 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.
  - b. il deposito all'esterno di fabbricati o su balconi di materiali di qualsiasi genere, il posizionamento di tendaggi o elementi occlusivi e che comunque producano situazioni in contrasto con il decoro;
  - c. ***il recupero dei sottotetti ai fini abitativi che prevedano modificazione delle quote di gronda, di colmo e di pendenza delle falde su edifici a schiera.***
4. Nel rispetto delle caratteristiche estetico-edilizie definite dal Regolamento edilizio, è ammessa la realizzazione di:
  - a. pergolati, intesi come strutture totalmente permeabili atte al sostegno di essenze arboree. Tale manufatto è ammesso in tutti gli ambiti territoriali della città consolidata, fatta eccezione per gli ambiti di antica costruzione. Nei fabbricati a schiera o condominiali è obbligatoria la presentazione di progetto unitario a firma di tutti i condomini.
  - b. manufatti in legno coperti e chiusi sui lati, in deroga alla se, purchè con slp max di mq. 8,00 e altezza media di mt. 2,20, nel rispetto della superficie coperta del lotto. Tali manufatti sono ammessi negli ambiti a prevalente destinazione residenziale fatta eccezione per quelli di interesse storico e consolidati (R1/1 e R1/2). L'abilitazione di tali manufatti è effettuata con permesso di costruire in precario, per anni cinque rinnovabili. Alla scadenza del termine il manufatto va demolito entro giorni 15, in caso contrario l'opera è da intendersi in assenza di permesso di costruire.

**ART. 14 - NUOVA VIABILITA' ED ALLARGAMENTI STRADALI**

1. 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.
2. La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna nelle zone assoggettate a Piano Attuativo è rinviata ai relativi piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

## **ART. 15 - FASCE DI RISPETTO (STRADALE-CIMITERIALE-FLUVIALE-FERROVIARIO-ELETTRICO)**

1. Le fasce di rispetto di cui al presente articolo individuate dal Piano hanno valore prescrittivo.
2. Le aree interessate da fasce di rispetto non sono soggette a trasformazione e non potranno essere utilizzate, anche nel sottosuolo, salvo che per l'eventuale sistemazione delle cisterne interrato e attrezzature connesse all'attività dei distributori di carburante.
3. Le fasce di rispetto stradali, salvo diversa specificazione del Piano sono quelle previste dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, dal Decreto Legge 30 aprile 1992 n° 285 e dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495.
4. Le fasce di rispetto cimiteriali sono quelle indicate nelle tavole del piano delle regole e comunque non inferiori a mt. 50,00 dal perimetro del cimitero esistente. In tali fasce sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa nazionale di riferimento
5. Le fasce di rispetto fluviali sono quelle indicate nelle tavole del Reticolo Idrico Principale e minore e comunque non possono essere inferiori a mt. 10,00 ,misurate dal ciglio superiore di sponda. Nel Piano delle regole sono inoltre indicate le fasce di rispetto fluviale poste all'interno della città consolidata. In tali fasce sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla normativa statale e regionale di riferimento o da norme specifiche del RIM.
6. Le Fasce di rispetto per la tutela idrica sono quelle indicate nelle tavole del piano delle regole e disciplinate dalle leggi statali in materia. Le fasce di rispetto per la tutela idrica si distinguono in: 1) Fasce di tutela assoluta con raggio di metri 10 dal punto di captazione; 2) Fasce di rispetto con raggio di metri 200 dal punto di captazione;
7. Le fasce di rispetto ferroviarie sono quelle indicate nelle tavole del piano delle regole e comunque non inferiori a mt. 5,00 dal sedime di proprietà dell'ente proprietario dell'infrastruttura. In deroga alle disposizioni del comma 2 in tali aree è ammessa la realizzazione delle recinzioni di confine nelle modalità indicate dal comune o il posizionamento di sistemi antirumore.
8. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati atti abilitativi di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti. Le fasce di rispetto dovranno risultare conformi alle vigenti disposizioni normative, in particolare (con riferimento al Decreto Presidente del Consiglio Ministri del 23.04.1992):
  - a) Linea 380 KV = ml. 28,00 da qualunque conduttore della linea;
  - b) Linea 220 KV = ml. 18,00 da qualunque conduttore della linea;
  - c) Linea 132 KV = ml. 10,00 da qualunque conduttore della linea.

## **ART. 16 - FASCE DI PROTEZIONE AMBIENTALE**

1. Le fasce di protezione ambientale individuate dal piano hanno valore prescrittivo.
2. Tali aree dovranno essere prevalentemente inerbite ed adeguatamente piantumate e saranno destinate alla mitigazione ambientale in relazione alla necessità di contenere eventuali episodi di conflittualità tra ambiti urbanistici a differente destinazione d'uso.
3. Le parti di territorio individuate come fasce protezione ambientale potranno essere utilizzate nel sottosuolo esclusivamente per la realizzazione di autorimesse completamente interrato realizzate secondo i disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve le limitazioni previste dalla vigente normativa con particolare riferimento al Codice della Strada, al Testo unico delle leggi sanitarie, alle disposizioni inerenti il reticolo idrico maggiore e minore.
4. Gli edifici che, all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio dovessero eventualmente trovarsi all'interno delle fasce di protezione ambientale, potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora compatibili con norme sovraordinate (con particolare riferimento alle disposizioni inerenti il reticolo idrico).

**ART. 17 – AMBITI DI VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E PROGETTAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE**

1. Tali aree dovranno essere oggetto di progettazione ambientale al fine di recuperare i caratteri paesistici dei luoghi compromessi da situazioni di dissesto naturale o antropico ancora in atto. Tali ambiti dovranno essere prevalentemente inerbiti ed adeguatamente piantumati al fine di creare mitigazione ambientale.
2. Gli ambiti perimetrati con apposita campitura e con il simbolo “AP” potranno essere interessate dalla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o collettivo come meglio eventualmente definite nel piano dei servizi.

**TITOLO II°**  
**AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA**

**Capo I°**

**Ambiti a prevalente destinazione residenziale di interesse storico**

**ART. 18 – MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE.**

1) Gradi di intervento: Ogni intervento attuabile negli ambiti di antica formazione è subordinato al rispetto del grado di intervento sugli edifici assegnato dalle tavole di individuazione dei gradi di intervento relativi ai centri ed ai nuclei storici di Gazzaniga, Rova, Masserini ed Orezza ove per gli edifici siano state definite le specifiche schede di riferimento, queste costituiscono parte integrante del Piano delle Regole, assumendo pertanto efficacia normativa.

***I gradi di intervento eccedenti il I° possono essere oggetto di modifica senza che questa costituisca variante al Piano delle Regole. La modifica può avvenire su istanza del privato attraverso valutazione specifica del responsabile del settore, previo conforme parere della commissione del paesaggio. La valutazione va condotta secondo le indicazioni definite al riguardo dal PGT e attraverso un sistema valutativo e comparativo. Per i gradi soggetti a demolizione la procedura di verifica può avvenire solo in presenza di atto abilitativo o di evidente impianto originario o caratteristico.***

2) Progettazione: Negli ambiti e nei nuclei di antica formazione il rilascio del titolo abilitativo agli interventi edilizi è subordinato:

- a. alla redazione di 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 linguistici e costruttivi.
- b. alla predisposizione di un progetto unitario per l'intera unità minima d'intervento; la realizzazione delle opere previste potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario; qualora la tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità immobiliari, senza modifica dei caratteri distributivi delle stesse, non sarà necessario predisporre un progetto unitario;
- c. al rispetto dei gradi di intervento previsti dal Piano delle Regole ed alle prescrizioni/ indicazioni contenute nel regolamento Edilizio finalizzati a:
  - definire le tecniche e materiali conformi a quelli originari.



- definire la compatibilità delle trasformazioni interne rispetto al mantenimento dei caratteri esterni.
- d. 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 e le provvidenze da assumere per garantire la stabilità degli interventi.
- e. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale dei singoli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle forme architettoniche originarie, da attuare mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione.
- f. alla progettazione esecutiva degli spazi esterni,. Secondo le indicazioni del piano e del Regolamento edilizio;
- g. per i fabbricati assoggettati a grado di intervento 1-2-3 si dovrà provvedere alla redazione di un'analisi e di documentazione storico – filologica, sintetizzate in apposita relazione, al fine di:
  - documentare e ricostruire la configurazione originaria del fabbricato e le modificazioni apportate;
  - individuare eventuali strutture, manufatti o materiali aggiunti in epoche successive;
  - individuare eventuali presenze architettoniche e linguistiche meritevoli di salvaguardia;

3 Unità Minime di Intervento: Il Piano determina, all'interno dell'ambito di antica formazione, le unità minime di intervento che rispetto alla strutturazione dell'edificato possano essere costituite da uno o più organismi edilizi.

Il Piano definisce per ciascuna unità minima come sopra definita le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, e declinato secondo le definizioni degli articoli che seguono. Nel caso in cui, al fine di poter procedere operativamente negli interventi edilizi, si ravvisasse la necessità di introdurre modifiche alla delimitazione delle unità minime di intervento definite dal Piano delle Regole, potranno essere proposte piccole modifiche alla perimetrazione dell'unità stessa senza la necessità di preventiva variante

4. Superfetazioni: Si definiscono superfetazioni tutte le costruzioni, i manufatti o comunque le addizioni avvenute successivamente alla costruzione del fabbricato, che non sono

coerenti al contesto edilizio o che ne compromettono la lettura tipologica, linguistica o visiva. L'individuazione delle superfetazioni, se non specificatamente individuate negli elaborati di analisi dei fabbricati, è effettuata dal progettista in sede di rilievo e ricostruzione storico-filologica del fabbricato. L'individuazione delle superfetazioni potrà avvenire in sede istruttoria da parte della Commissione per il paesaggio, anche su proposta del responsabile del procedimento. Salvo diverso e motivato intendimento della Commissione per il paesaggio le superfetazioni individuate dal progettista o in sede istruttoria sono automaticamente soggette a demolizione. Per tutti gli edifici, l'eliminazione delle sovrastrutture prive di valore storico e/o ambientale e la demolizione dei manufatti soggetti al VI° grado di intervento deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

5. Esame preventivo del progetto: Qualora l'intervento edilizio incida sull'aspetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o la per la complessità funzionale, ovvero nei casi in cui abbia rilevanza architettonica per il rapporto con il contesto circostante, per la consistenza delle modifiche apportate all'organismo edilizio ed in ogni caso qualora si intervenga su un edificio soggetto al IV° - V° o VI° grado di intervento, il proprietario o l'avente titolo, preliminarmente all'inoltro di eventuale Denuncia di Inizio Attività dovrà richiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento stesso. In tale caso la documentazione presentata a corredo dell'istanza di esame preventivo potrà essere limitata ad un progetto urbanistico – architettonico, finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi esterni pubblici e/o privati, dei caratteri architettonici esterni, delle destinazioni d'uso.

6 Indicazioni progettuali: Fatte salve le disposizioni estetico edilizie contenute nel Regolamento edilizio comunale, all'interno degli ambiti di antica formazione:

- a) la manutenzione o la ricostruzione di manufatti od elementi architettonici dovrà avvenire secondo i caratteri formali, linguistici, tipologici e dimensionali derivanti dalle costanti tipologiche dei luoghi;
- b) è ammesso l'utilizzo di materiali non originari, solo dopo apposito campionamento e positiva valutazione della commissione per il paesaggio;
- c) è in generale ammesso il tamponamento di loggiati con serramenti, preventivamente campionati, fino alla metà della profondità del loggiato esistente, con minimo di mt. 1,20 e nel rispetto della normativa igienico sanitaria. Tale possibilità non è ammessa per i fabbricati con grado di intervento 1 e 2 o con espresso divieto contenuto nella scheda di rilievo del fabbricato;

## **ART. 19 - GRADI DI INTERVENTO EDILIZIO NEGLI AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE**

Fatte salve le disposizioni generali di cui al precedente articolo, la normativa specifica per i singoli gradi di intervento é la seguente:

### Grado I: Edifici soggetti alla tutela assoluta

Tali edifici possono essere esclusivamente sottoposti a interventi di restauro e ripristino conservativo acquisito il benestare degli enti preposti alla tutela

### Grado II: Edifici soggetti a conservazione degli interni ed degli esterni.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria interna, restauro conservativo ed il consolidamento statico finalizzati al recupero dei caratteri originari dell'edificio, riguardanti sia l'esterno che l'interno.

E' prescritto il mantenimento delle facciate esterne sugli spazi pubblici che potranno subire anche modeste modifiche alla dimensione e posizione delle aperture se finalizzata ad ottenere un disegno coerente e correttamente inserito nel contesto della cortina edilizia o nel contesto generale.

Gli interventi devono essere rivolti al recupero del linguaggio architettonico e compositivo originario del fabbricato, anche mediante:

- l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente (superfetazioni), ancorchè abilitati o condonati, individuati secondo le modalità di cui al precedente art. 20;
- la riproposizione di elementi architettonico decorativi che qualificano l'edificio, nell'assoluto rispetto dei valori linguistici originari.

### Grado III : Edifici soggetti alla conservazione degli esterni.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo ed il consolidamento statico, finalizzati al recupero dei caratteri originari esterni dell'edificio.

Potranno altresì essere apportate alle aperture presenti nelle cortine su spazi pubblici piccole modifiche o integrazioni che consentano di garantire ad una soluzione coerente con i caratteri del Centro Storico.

Gli interventi devono essere rivolti al recupero del linguaggio architettonico-decorativo originario sulle facciate esterne, mediante interventi di tipo ripropositivo e conservativo comprendente:

- l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente (superfetazioni), ancorchè abilitati o condonati, individuati secondo le modalità di cui al precedente art. 20;

- la riproposizione di elementi linguistici decorativi ove presenti o documentabili nel rispetto dei valori estetici originari.

#### Grado IV°: Edifici soggetti alla conservazione della morfologia dell'impianto e dei caratteri planibolumetrici

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione, fatta eccezione per la demolizione e ricostruzione, finalizzati al rinnovamento delle strutture, con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'impianto planibolumetrico dell'edificio

Gli interventi devono essere finalizzati al recupero della tipologia edilizia originaria o coerente all'intorno edilizio storicamente consolidato, anche mediante:

- l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente (superfetazioni), ancorchè abilitati o condonati, individuati secondo le modalità di cui al precedente art. 20;
- la ricostruzione degli elementi architettonico decorativi che possono maggiormente connettersi e qualificare l'edificio nel contesto dell'edilizia di antica formazione.

Gli interventi ammessi sulle parti esterne sono:

- il mantenimento delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate.

In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;

- il rifacimento anche modificativo delle coperture purchè finalizzato a migliorarne l'inserimento estetico ed ambientale secondo caratteri tipologici, dimensionali, formali e linguistici tipici dell'edilizia di antica formazione.

#### Grado V: Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione compresa la demolizione e ricostruzione totale.

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

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

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

Gli interventi di demolizione e ricostruzione totale sono soggetti a permesso di costruire convenzionato finalizzato a definire: volumetria esistente, allineamenti, aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo eventualmente conseguenti all'intervento, la possibilità di varianti in corso d'opera se non preliminarmente segnalate e assentite.

***Su edifici in grado V° è possibile la realizzazione di sistemi elevatori esterni, secondo la disciplina di cui al comma 1ter dell'art. 103 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e previo parere vincolante della commissione del paesaggio.***

Grado VI: Edifici per i quali si impone la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali.

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione

Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi sull'edificio principale, compreso quello di demolizione e ricostruzione.

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

## **ART. 20 – N1. AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Definizione: Ambito territoriale comprendente gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente in base alla vigente normativa. Al presente ambito è riconducibile ogni riferimento legislativo alla zona A di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e s.m.i.

2. Ambiti di elevato interesse storico testimoniale: All'interno dei nuclei di antica formazione sono individuati gli ambiti di elevato interesse storico testimoniale nei quali la preminenza della conservazione e della tutela dei valori architettonici e ambientali, rende particolarmente sensibili il contesto sociale e il tema della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale.

3. Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale.

All'interno dei nuclei di antica formazione sono escluse le destinazioni d'uso specificatamente individuate nel titolo I° nonché quelle compatibili secondo le procedure di verifica ivi previste.

4. Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto, convenzionato, assoggettato a pianificazione a secondo delle indicazioni di piano e delle modalità di intervento di cui al precedente art. 19.

5. Interventi esclusi: Sono esclusi gli interventi che prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale, individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole di Piano di Governo del Territorio.

6. Interventi ammessi: Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle unità minime di interventi, dei gradi di intervento assegnati e delle prescrizioni impartite.

Per gli interventi di parziale ricostruzione o di demolizione e ricostruzione previsti dal grado IV e V, si definiscono i seguenti parametri edilizi:

- Altezza: è l'altezza media della facciata del fronte strada principale misurata dalla quota marciapiede sino alla proiezioni della linea di gronda sulla facciata stessa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà risultare superiore a quella esistente valutata come sopra.
- Volume: è valutato al lordo dei muri perimetrali sino al solaio di copertura. Ai fini volumetrici saranno conteggiati i porticati ed i loggiati qualora chiusi su tre lati; saranno invece esclusi dal computo i balconi e gli aggetti.
- Superficie coperta. Non è ammesso incremento di superficie coperta.
- Fatto salvo l'obbligo di ricostruzione in classe energetica C, nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie, sono concessi i seguenti

incentivi volumetrici da sfruttarsi in deroga all'altezza esistente e purchè la stessa non superi quella dell'edificio adiacente o non superi l'altezza esistente del 15%:

- a. le per classe B 5% della volumetria esistente
- b. le per classe A 10% della volumetria esistente

È ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda. Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione sarà possibile monetizzare tali superfici; il corrispettivo è determinato applicando alla superficie da monetizzare il costo base definito annualmente per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

7. Conferimento di volumetria dal piano dei servizi. In questi ambiti non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

## ART. 21 - N 2. AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE

1. Definizione: Ambiti territoriali per i quali è necessaria una riqualificazione coordinata o ritenuti strategici per l'implementazione della qualità urbana. Al presente ambito è riconducibile ogni riferimento legislativo inerente la zona A di cui al D.M. 1444/68.

2. Destinazioni d'uso: In questi ambiti le destinazioni d'uso sono quelle indicate nelle singole schede, le cui previsioni prevalgono sulle disposizioni di cui al titolo I°.

3. Modalità attuativa: Intervento edilizio subordinato alla predisposizione di uno strumento attuativo, redatto e approvato secondo i vigenti disposti normativi, esteso all'intera zona perimetrata, e/o, se del caso all'area di atterraggio prevista.

4. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: Il dimensionamento delle suddette aree deve avvenire secondo i disposti del piano dei Servizi.

5. Parametri edificatori dei comparti. Il Piano delle Regole individua i comparti territoriali per i quali si prevede la possibilità di intervento. Per ogni comparto vengono definiti i relativi parametri edificatori e standard compensativi, salvo quelli che prevedono aree di atterraggio in ambiti di trasformazione cui parametri edilizi saranno definiti in sede di pianificazione.

<b>N. 1</b>			
<b>PIANO DI RECUPERO Piazza XXV aprile-Via S. Carlo</b>			
Tipologia	Demolizione volume esistente e ricostruzione in area di atterraggio Sargagneta secondo gli indici edificatori che seguono.		
Destinaz.	Qualificante Residenziale		
S.e.	Esistente	Dc	5,00 mt.
H	7,00 mt.	Rd	30% di Sf
Rc	30% di Sf	Ce	C
De	10,00 mt. o aderenza	Pp	2/U.A.

<b>N. 2</b>			
<b>PIANO DI RECUPERO Piazza XXV aprile</b>			
Tipologia	Demolizione volume esistente e ricostruzione in area di atterraggio <b>Catabione</b> secondo gli indici edificatori che seguono.		
Destinaz.	Qualificante Residenziale		
S.e.	550 mq.	Dc	5,00 mt.
H	8,50 mt.	Rd	30% di Sf
Rc	30% di Sf	Ce	C
De	10,00 mt. o aderenza	Pp	2/U.A.
		Cu	0,33 U.A. per U.E.

<b>N. 3</b>			
<b>PIANO DI RECUPERO Via Briolini-vicolo Piccinini</b>			
Tipologia	Ristrutturazione urbanistica mediante cambio di destinazione d'uso con opere di ristrutturazione. Ammessa demolizione e ricostruzione salvo autorizzazione del Ministero dei Beni culturali.		
Destinaz.	Qualificante Residenziale		
S.e.	Esistente	Ce	C

<b>N. 4</b>			
<b>PIANO DI RECUPERO Via Masserini</b>			
Tipologia	Demolizione volume esistente e ricostruzione in area di atterraggio Sargagneta secondo gli indici edificatori che seguono.		
Destinaz.	Qualificante Residenziale		
S.e.	1/3 esistente	Ce	C



**Capo I°**  
**Ambiti a prevalente destinazione residenziale**

**ART. 22 - AMBITI RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO - R1/1**

1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante a residenziale.

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

4 Interventi ammessi:

- Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei parametri prescritti.
- Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi e non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi.

5 Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche:

Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie esistenti, sono concessi i seguenti incentivi volumetrici da utilizzarsi in deroga all'altezza esistente e/o alla superficie coperta esistente purchè la stessa non superi quella dell'edificio esistente del 20%:

- a) ampliamento entro limite massimo di Rf pari a 0,75 mq./mq e secondo i seguenti incrementi percentuali calcolati sulla S.e. esistente

Classe C	+ 5%	Classe B	+ 7,5%	Classe A	+10%
----------	------	----------	--------	----------	------

- b) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incentivi energetici raddoppiati rispetto ai casi di cui al precedente punto a), comunque non superiore a Rf 1,00 mq./mq e purchè l'edificio si adegui agli ulteriori indici edificatori dell'ambito.

6 Indici edificatori:

Rf	Esistente
H	12,50 mt.
Rc	30% di Sf
De	10,00 mt. o aderenza
Dc	5,00-conv.- aderenza

Rd	30% di St
Ce	C
Pp	2/U.A.
C.U	0/U.A.

7 Prescrizioni specifiche. Qualora tali ambiti siano ricompresi in Piani Attuativi già convenzionati, è ammessa la realizzazione delle previsioni di Piano entro i termini di validità della relativa convenzione.

## **ART. 23 - AMBITI RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO IN ZONE DI DISSESTO - R1/2**

1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante a residenziale in zona soggetta ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità media o moderata o in ambiti con gravi limitazioni geologiche.

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale.

In deroga alle previsioni di cui al precedente titolo I° capo III° sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse da quella esistente, ancorchè complementari.

Sono ammessi solo i cambi di destinazione, ancorchè senza opere, da qualsiasi destinazione esistente a destinazione produttiva senza presenza di persone (magazzini per stoccaggio materiale), purchè non pericoloso, inquinante o a rischio di incidente rilevante come catalogato dalla normativa vigente in materia.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

4 Interventi ammessi:

- sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica principali
- Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi e non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi.

## **ART. 24- AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – R2/1**

1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante a residenziale

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento mediante nuova costruzione, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi secondo le disposizioni previste dalla legge regionale.

Non è possibile conferire le superfici generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi

5 Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche:

Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie esistenti, in deroga ai parametri edilizi dell'ambito sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante:

- b) ampliamento entro limite massimo di  $R_f$  pari a 0,75 mq./mq e attraverso incremento del 5% o del 10% della  $S_e$  nel caso l'edificio sia realizzato rispettivamente in classe energetica B o A
- b) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incentivi energetici raddoppiati rispetto ai casi di cui al precedente punto a), fermo restando il limite di  $R_f$  pari a 1,00 mq./mq e purchè l'edificio si adegui al parametro dei parcheggi pertinenziali.

Nelle nuove costruzioni la Superficie Edificabile (SE) ammissibile è aumentata del 5% e del 10% nel caso l'edificio sia realizzato rispettivamente in classe energetica B o A.

6 Interventi di nuova costruzione su lotti liberi: Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio. Su tali lotti è possibile realizzare nuove Unità Edilizie nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

Sono considerati liberi i lotti derivanti da demolizione di edifici esistenti qualora la ricostruzione si qualifichi per legge come nuova costruzione.

7 Indici edificatori:

Rf	0,5 mq./mq.
H	10,50 mt.
Rc	30% di Sf
De	10,00 mt. o aderenza
Dc	5,00-conv.- aderenza

Rd	30% di St
Ce	C
Pp	2/U.A.
C.U	0,5/U.A.

8 Prescrizioni specifiche. Sono nel rispetto dei parametri indicati, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui. In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di tutti i parametri edificatori dell'ambito.

## **ART. 24bis - AMBITI PERI-URBANI DI FONDOVALLE RESIDENZIALI CONSOLIDATI - R2/2**

1 Definizione: Ambiti consolidati esterni con destinazione d'uso qualificante a residenziale

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

1 Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento mediante nuova costruzione, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

2 In questi ambiti è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi purché il rapporto di utilizzazione, riferito allo stato di fatto, non sia superiore al limite massimo di 0,70 mq/mq. Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

3 In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento del rapporto di utilizzazione massimo pari a 0,45 mq/mq

5 Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche:

Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie esistenti, in deroga ai parametri edilizi dell'ambito sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante:

- a) ampliamento entro limite massimo di  $R_f$  pari a 0,5 mq./mq e attraverso incremento del 5% o del 10% della  $S_e$  nel caso l'edificio sia realizzato rispettivamente in classe energetica B o A
- b) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incentivi energetici raddoppiati rispetto ai casi di cui al precedente punto a), fermo restando il limite di  $R_f$  pari a 0,65 mq./mq e purché l'edificio si adegui al parametro dei parcheggi pertinenziali.

Nelle nuove costruzioni la Superficie Edificabile (SE) ammissibile è aumentata del 5% e del 10% nel caso l'edificio sia realizzato rispettivamente in classe energetica B o A.

6 Interventi di nuova costruzione su lotti liberi: Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio. Su tali lotti è possibile realizzare nuove Unità Edilizie nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

7 Indici edificatori:

Rf	0,35 mq./mq.
H	10,50 mt.
Rc	30% di Sf
De	10,00 mt. o aderenza
Dc	5,00-conv.- aderenza

Rd	30% di St
Ce	C
Pp	2/U.A.
C.U	0,5/U.A. per U.E. > 3 U.A.
	0,33/U.A. per U.E. > 9 U.A

8 Prescrizioni specifiche. Sono nel rispetto dei parametri indicati, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui. In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di tutti i parametri edificatori dell'ambito.

## **ART. 25 - AMBITI PERI-URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI - R2/3**

1 Definizione: Ambiti consolidati esterni con destinazione d'uso qualificante a residenziale

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

1 Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento mediante nuova costruzione, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

2 In questi ambiti è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi purché il rapporto di utilizzazione, riferito allo stato di fatto, non sia superiore al limite massimo di 0,70 mq/mq. Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

3 In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento del rapporto di utilizzazione massimo pari a 0,45 mq/mq

5 Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche:

Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie esistenti, in deroga ai parametri edilizi dell'ambito sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante:

- b) ampliamento entro limite massimo di  $R_f$  pari a 0,5 mq./mq e attraverso incremento del 5% o del 10% della  $S_e$  nel caso l'edificio sia realizzato rispettivamente in classe energetica B o A
- b) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incentivi energetici raddoppiati rispetto ai casi di cui al precedente punto a), fermo restando il limite di  $R_f$  pari a 0,65 mq./mq e purché l'edificio si adegui al parametro dei parcheggi pertinenziali.

Nelle nuove costruzioni la Superficie Edificabile (SE) ammissibile è aumentata del 5% e del 10% nel caso l'edificio sia realizzato rispettivamente in classe energetica B o A.

6 Interventi di nuova costruzione su lotti liberi: Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio. Su tali lotti è possibile realizzare nuove Unità Edilizie nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

7 Indici edificatori:

Rf	0,35 mq./mq.
H	8,50 mt.
Rc	30% di Sf
De	10,00 mt. o aderenza
Dc	5,00-conv.- aderenza

Rd	30% di St
Ce	C
Pp	2/U.A.
C.U	0,5/U.A. per U.E. > 3 U.A.
	0,33/U.A. per U.E. > 9 U.A

8 Prescrizioni specifiche. Sono nel rispetto dei parametri indicati, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui. In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di tutti i parametri edificatori dell'ambito.



## ART. 26- AMBITI RESIDENZIALI AD EDIFICAZIONE CONVENZIONATA – R2/4

1 Definizione: Ambiti con destinazione d'uso qualificante a residenziale da convenzionare.

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale residenziale.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio convenzionato

4 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: Il dimensionamento delle suddette aree deve avvenire secondo i disposti di cui al precedente art. 8.

5 Incentivi energetici:

La Superficie Edificabile (SE) ammissibile è aumentata nei seguenti casi:

Classe B	+ 5%	Classe A	+10%
----------	------	----------	------

6. Conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento dell'incremento percentuale di Se definito per ogni comparto.

7. Parametri edificatori dei comparti. Il Piano delle Regole individua i comparti territoriali per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie residenziali attraverso Permessi di costruire convenzionati, distinti in:

1. Permessi di costruire Convenzionati semplici

Generale	Permessi di costruire: 1, 2, 3, 4, 5		
Se	150 mq.	Rd	35% di St
H	8,50 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Contenuti convenzione	Dimensionamento, localizzazione o monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi, con possibilità di monetizzazione totale a discrezione dell'Amministrazione comunale. Urbanizzazioni primarie connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario, non scomputabili dai contributi concessori		

2. Permessi di costruire Convenzionati strategici

N. 101	PERMESSO CONVENZIONATO - MONTESSORI		
Se	400 mq.	Rd	30% di St
H	8,50 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Obiettivo	Urbanizzazione verde pubblico di via Manni		
Contenuti convenzione	Disciplina dell' indice di compensazione in ragione dell'obiettivo. Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario		

<b>N. 102 PERMESSO CONVENZIONATO – VIA PER OREZZO</b>			
Se	200 mq.	Rd	30% di St
H	8,50 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Obiettivo	===		
Contenuti convenzione	Monetizzazione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario		

<b>N. 103 PERMESSO CONVENZIONATO – VIA LEONE</b>			
Se	200 mq.	Rd	30% di St
H	8,50 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Obiettivo	Acquisizione e urbanizzazione parcheggi pubblici su fronte via Leone XIII°		
Contenuti convenzione	Disciplina dell' indice di compensazione in ragione dell'obiettivo. Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario		

<b>N. 104 PERMESSO CONVENZIONATO – STURZO/BOSSETTI (SP41)</b>			
<b>Se</b>	<b>150 mq.</b>	<b>Rd</b>	<b>30% di St</b>
<b>H</b>	<b>8,50 mt.</b>	<b>Ce</b>	<b>C</b>
<b>Rc</b>	<b>25% di Sf</b>	<b>Pp</b>	<b>2/U.A.</b>
<b>De</b>	<b>10,00 mt. o aderenza</b>	<b>Ind. comp.</b>	<b>2,00 mq./mq. di S.e.</b>
<b>Dc</b>	<b>5,00-convenzione- aderenza</b>	<b>Incr. Pds</b>	<b>10% di Se su ogni lotto</b>
<b>Obiettivo</b>	<b>Realizzazione tornante incrocio via Catabione – via Don Sturzo</b>		
<b>Contenuti convenzione</b>	<b>Disciplina dell' indice di compensazione in ragione dell'obiettivo. Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario senza scomputi.</b>		

<b>N. 105 PERMESSO CONVENZIONATO – STURZO/BOSSETTI (SP41)</b>			
<b>Se</b>	<b>700 mq.</b>	<b>Rd</b>	<b>30% di St</b>
<b>H</b>	<b>8,50 mt.</b>	<b>Ce</b>	<b>C</b>
<b>Rc</b>	<b>25% di Sf</b>	<b>Pp</b>	<b>2/U.A.</b>
<b>De</b>	<b>10,00 mt. o aderenza</b>	<b>Ind. comp.</b>	<b>2,00 mq./mq. di S.e.</b>
<b>Dc</b>	<b>5,00-convenzione- aderenza</b>	<b>Incr. Pds</b>	<b>10% di Se su ogni lotto</b>
<b>Obiettivo</b>	<b>Allargamento SP41</b>		
<b>Contenuti convenzione</b>	<b>Disciplina dell' indice di compensazione in ragione dell'obiettivo. Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario senza scomputi.</b>		

<b>N. 106 PERMESSO CONVENZIONATO – VIA EUROPA</b>			
Se	200	Rd	30% di St
H	8,50 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Obiettivo	Cessione e urbanizzazione strada		
Contenuti convenzione	Disciplina dell' indice di compensazione in ragione dell'obiettivo. Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario		

<b>N. 107</b>			
<b>PERMESSO CONVENZIONATO – CARDINAL GUSMINI</b>			
<b>Se</b>	200 mq.	<b>Rd</b>	30% di St
<b>H</b>	8,50 mt.	<b>Ce</b>	C
<b>Rc</b>	25% di Sf	<b>Pp</b>	2/U.A.
<b>De</b>	10,00 mt. o aderenza	<b>Ind. comp.</b>	2,00 mq./mq. di S.e.
<b>Dc</b>	5,00-convenzione- aderenza	<b>Incr. Pds</b>	10% di Se su ogni lotto
<b>Obiettivo</b>	Realizzazione parcheggio pubblico su fronte via Gusmini		
<b>Contenuti convenzione</b>	Disciplina dell' indice di compensazione in ragione dell'obiettivo. Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto, fatta eccezione per i parcheggi che possono essere oggetti di scomputo nel caso eccedano il valore della compensazione.		

<b>N. 108</b>			
<b>PEREMSSO CONVENZIONATO – VIA CATABIONE</b>			
<b>Se</b>	200 mq.	<b>Rd</b>	35% di St
<b>H</b>	8,50 mt.	<b>Ce</b>	C
<b>Rc</b>	25% di Sf	<b>Pp</b>	2/U.A.
<b>De</b>	10,00 mt. o aderenza	<b>Ind. comp.</b>	2,00 mq./mq. di S.e.
<b>Dc</b>	5,00-convenzione- aderenza	<b>Incr. Pds</b>	10% di Se su ogni lotto
<b>Obiettivo</b>	Realizzazione posti auto con allargamento stradale		
<b>Contenuti convenzione</b>	Disciplina dell' indice di compensazione in ragione dell'obiettivo. Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario		

<b>N. 109</b>			
<b>PERMESSO CONVENZIONATO – PLATZ</b>			
<b>Se</b>	200	<b>Rd</b>	40% di St
<b>H</b>	7,00 mt.	<b>Ce</b>	C
<b>Rc</b>	25% di Sf	<b>Pp</b>	2/U.A.
<b>De</b>	10,00 mt. o aderenza	<b>Ind. comp.</b>	2,00 mq./mq. di S.e.
<b>Dc</b>	5,00-convenzione- aderenza	<b>Incr. Pds</b>	10% di Se su ogni lotto
<b>Obiettivo</b>	Cessione e urbanizzazione parcheggio pubblico		
<b>Contenuti convenzione</b>	Disciplina dell' indice di compensazione in ragione dell'obiettivo. Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario		

**Permessi di costruire Convenzionati subordinati a potenziamento urbanizzativo**

<b>N. 201</b>		<b>PERMESSO CONVENZIONATO – MOZZO</b>	
Rf	<b>0,15 mq./mq.</b>	Rd	45% di St
H	<b>8,50 mt.</b>	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
<b>Dimension.</b>	<b>Le Unità Immobiliari massime realizzabili sono pari a una ogni mq. 150 di s.e., arrotondabili all'unità superiore nel caso i decimali siano pari o superiori al 30%</b>		
Obiettivo	Adeguamento servizi a rete esistenti di proprietà comunale (gasdotto e acquedotto)		
Contenuti convenzione	Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario. Edificazione o agibilità subordinata al raggiungimento dell'obiettivo		

<b>N. 202</b>		<b>PERMESSO CONVENZIONATO – MOZZO</b>	
Rf	<b>0,15 mq./mq.</b>	Rd	45% di St
H	<b>8,50 mt.</b>	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
<b>Dimension.</b>	<b>Le Unità Immobiliari massime realizzabili sono pari a una ogni mq. 150 di s.e., arrotondabili all'unità superiore nel caso i decimali siano pari o superiori al 30%</b>		
Obiettivo	Adeguamento servizi a rete esistenti di proprietà comunale (gasdotto e acquedotto)		
Contenuti convenzione	Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario. Edificazione o agibilità subordinata al raggiungimento dell'obiettivo		

<b>N. 203</b>		<b>PERMESSO CONVENZIONATO – MOZZO</b>	
Rf	<b>280 mq.</b>	Rd	45% di St
H	8,50 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
<b>Dimension.</b>	<b>Le Unità Immobiliari massime realizzabili sono pari a una ogni mq. 150 di s.e., arrotondabili all'unità superiore nel caso i decimali siano pari o superiori al 30%</b>		
Obiettivo	Adeguamento servizi a rete esistenti di proprietà comunale (gasdotto e acquedotto)		
Contenuti convenzione	Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario. Edificazione o agibilità subordinata al raggiungimento dell'obiettivo. <b>Edificabilità estendibile al mappale 6415. Nella parte di area acclive posta in prossimità della strada e destinata a zona di interesse paesistico saranno eventualmente realizzabili le sole opere strettamente necessarie per la formazione del viale di accesso all'area, il quale dovrà avere superficie il più possibile permeabile. Esiti dell'osservazione n. 18.</b>		

## ART. 27 - AMBITI RESIDENZIALI DI SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO R3

1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante a residenziale caratterizzati dal pregio dall'impianto del verde pertinenziale, **o da quantità di area a verde che concorre alla qualificazione ambientale urbana.**

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: residenziale.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

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

5 Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

5.1 Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia fatta eccezione per la demolizione/ricostruzione dei corpi di fabbrica principali.

5.2 Sono sempre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati non contrassegnati in cartografia con asterisco e abilitati e realizzati dopo il 31.08.1967. La ricostruzione dovrà avvenire secondo il rispetto dei seguenti indici:

Se	Esistente	Rd	60% di St
H	Esistente	Ce	C
Rc	Esistente	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	C.U	0,5/U.A. per U.E. > 3 U.A.
Dc	5,00-conv.- aderenza		0,33/U.A. per U.E. > 9 U.A.

5.3 Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie, sono concessi i seguenti incentivi volumetrici da utilizzarsi in deroga all'altezza esistente e/o alla superficie coperta esistente purchè la stessa non superi quella dell'edificio esistente del 20%:

Classe B	+ 5%	Classe A	+10%
----------	------	----------	------

5.4 In questi ambiti è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi per i fabbricati abilitati e realizzati dopo il 31.08.1967, **purchè non oltre l'altezza massima di mt. 10,50.** Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili. **Non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi secondo le disposizioni previste dalla legge regionale, per i fabbricati contrassegnati in cartografia con asterisco**

#### 6 Conferimento di volumetria dal piano dei servizi.

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

#### 7 Prescrizioni specifiche.

Per tutti gli edifici, l'eliminazione delle sovrastrutture prive di valore storico e/o ambientale deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

E' ammessa la realizzazione di posti auto pertinenziali nel limite di due posti per ogni unità immobiliare, avendo cura di limitare al minimo necessario gli eventuali nuovi spazi di accesso e manovra. I posti auto se scoperti dovranno garantire la percezione del verde, mentre se coperti dovranno essere a realizzati completamente interrati. Sono ammesse coperture con pensiline, purchè in linea con lo stile architettonico dell'edificio principale. La valutazione di tali opere è da sottoporre a giudizio di impatto paesistico con parere della commissione per il 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.

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

## ART. 28 - AMBITI RESIDENZIALI SPARSI – R4

1 Definizione: Nuclei residenziali sparsi a destinazione d'uso qualificante a residenziale.

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: residenziale.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto o convenzionato

4 Interventi esclusi: Sono esclusi gli interventi di nuova costruzione fatta eccezione per quelli espressamente previsti nel successivo paragrafo.

4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

4.1 Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia fatta eccezione per la demolizione/ricostruzione dei corpi di fabbrica principali.

4.2 In questi ambiti è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi per i fabbricati abilitati e realizzati dopo il 31.08.1967. Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

4.3 Sono sempre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati abilitati e realizzati dopo il 31.08.1967. La ricostruzione dovrà avvenire secondo il rispetto dei seguenti indici:

Se	Esistente
H	Esistente
Rc	Esistente
De	10,00 mt. o aderenza
Dc	5,00-conv.- aderenza

Rd	70% di St
Ce	C
Pp	2/U.A.
C.U	0,5/U.A. per U.E. > 3 U.A.
	0,33/U.A. per U.E. > 9 U.A.

4.4 Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie, sono concessi i seguenti incentivi volumetrici da utilizzarsi in deroga all'altezza esistente e/o alla superficie coperta esistente purchè la stessa non superi quella dell'edificio esistente del 20%:

Classe C	+ 5%	Classe B	+ 10%	Classe A	+20%
----------	------	----------	-------	----------	------

5 Ampliamenti di servizio: In questi ambiti è ammessa la realizzazione di ampliamenti di S.e. da destinare a legnaie, depositi attrezzi, porticati nel limite del 20% della superficie coperta esistente fino ad un massimo di mq. 30,00 e altezza media non superiore a mt. 2,40, purchè:

- rispettino la distanza di mt. 10,00 dai fabbricati e di mt. 5,00 dai confini;
- rispettino le disposizioni igienico sanitarie del fabbricato esistente;
- siano aderenti al fabbricato principale,

- siano idoneamente inseriti nel contesto architettonico, su insindacabile giudizio della commissione per il paesaggio
- siano preceduti dalla demolizione di qualsiasi volume superfetativo e/o non abilitato presente sul lotto.

Tale facoltà è concessa una tantum, mediante permesso di costruire convenzionato con sottoscrizione di idonea convenzione attestante l'avvenuto utilizzo della facoltà concessa.

6 Parcheggi pertinenziali. In questi ambiti è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali al fabbricato principale, purchè:

- le stesse non costituiscano S.e.;
- non superino la superficie utile di mq. 30,00 per ogni unità immobiliare;
- siano idoneamente inseriti nel contesto paesaggistico ed architettonico locale, su insindacabile giudizio della commissione per il paesaggio e secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio;
- siano preceduti dalla demolizione di qualsiasi volume superfetativo e/o non abilitato presente sul lotto.

7. Conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino ad un massimo del 20% delle S.e. esistente, da utilizzarsi in deroga all'altezza prescritta e/o alla superficie coperta esistente, purchè la stessa non superi il 20% del relativo indice edificatorio:

8 Prescrizioni specifiche.

Per i fabbricati abilitati e realizzati dopo il 31.08.1967 e nei limiti delle S.e. esistenti e degli incentivi ammessi, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui. In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di tutti i parametri edificatori dell'ambito.

Le opere di urbanizzazione eventualmente funzionali ai fabbricati esistenti o in costruzione sono realizzate a cura e spese del soggetto richiedente. Tale opere potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione solo nel caso in cui le stesse siano riconosciute di interesse pubblico dall'Amministrazione comunale.



**ART. 29 - AMBITI GIA' ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – R5/1**

1 Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di convenzioni, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dai piani e dalle relative convenzioni.

2 Alla scadenza del periodo di validità della convenzione ovvero a conclusione del Piano Attuativo a seguito di collaudo, è confermata la s.r.c. complessiva esistente e trova applicazione la normativa inerente l'ambito R1/1.

## ART. 30 - AMBITI DI RICONVERSIONE ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE – R5/2

1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazioni d'uso non compatibili all'intorno edilizio o per i quali è necessaria una riqualificazione coordinata.

2 Destinazioni d'uso: In questi ambiti le destinazioni d'uso sono quelle indicate nelle singole schede, le cui previsioni prevalgono sulle disposizioni di cui al precedente titolo I°

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio subordinato 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.

4 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: Il dimensionamento delle suddette aree deve avvenire secondo i disposti di cui al precedente art. 7.

### 5. Conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi.

In queste zone non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento dell'incremento percentuale di Se definito per ogni comparto.

6. Parametri edificatori dei comparti. Il Piano delle Regole individua i 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 relativi parametri edificatori e standard compensativi al lordo dell'esistente..

<b>N. 1 PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE BATTISTI-XXIV MAGGIO</b>			
Se	700,00 mq.	Rd	15% di St
H	9,50 mt.	Ce	C
Rc	30% di St	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,00 mq./mq. di Se
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	10% di Se
Destinazione	Qualificante: Residenziale Compatibili: Commerciale direzionale nel limite del 20% di Se		
Attrezzature	Parcheggio		
Prescrizioni	Piano acustico per oratorio Allargamento via IV maggio		

<b>N. 2 PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE PASUBIO-IV NOVEMBRE</b>			
Se	1500,00 mq.	Rd	15% di St
H	8,00 mt.	Ce	C
Rc	33% di Sf	Pp	V. disciplina commerciale
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,50 mq./mq. di Se
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Destinazione	Qualificante: Commerciale-direzionale		

	Compatibili: Residenziale nel limite del 10% di S.e.
Attrezzature	Parcheggio
Prescrizioni	Strada di collegamento Pasubio- IV Novembre

<b>N. 3</b>	<b>PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE BATTISTI-MATTEOTTI</b>		
Se	2.500,00 mq.	Rd	15% di St
H	7,00 mt.	Ce	C
Rc	33% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,50 mq./mq. di Se
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Destinazione	Qualificante: Commerciale-direzionale Compatibili: Residenziale nel limite del 30% di S.e.		
Attrezzature	Parcheggio		
Prescrizioni	===		

<b>N. 4</b>	<b>PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE S. CARLO</b>		
Se	700,00 mq.	Rd	35% di St
H	7,00 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,00 mq./mq. di Se
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Destinazione	Qualificante: Residenziale Compatibili: Commerciale direzionale nel limite del 10% di Se		
Attrezzature	Monetizzazione salvo quota minima a parcheggio		
Prescrizioni	===		

<b>N. 5</b>	<b>PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE CERETE</b>		
Se	1000,00 mq.	Rd	35% di St
H	7,00 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,00 mq./mq. di Se
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Destinazione	Qualificante: Residenziale Compatibili: Industriale artigianale nel 20% di Se		
Attrezzature	Parcheggi nei minimi di legge		
Prescrizioni	Strada di collegamento tra via Bordogni e via Pascoli		

**7. Limiti alle attività esistenti:** Per gli ambiti di riconversione è sempre possibile il mantenimento delle eventuali attività in essere all'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di riconversione è possibile, al fine del mantenimento dell'attività eventualmente in essere, realizzare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La modifica organizzativa e/o strutturale delle attività produttive in essere sarà ritenuta ammissibile solamente a seguito della valutazione di compatibilità di cui alle presenti norme.

Nel caso di insediamento di nuove attività anche in sostituzione di quelle esistenti, è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

## ART. 31 - AMBITI DI ESPANSIONE ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE – R5/3

1 Definizione: Ambiti di espansione a destinazione d'uso qualificante a residenziale.

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: residenziale.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio subordinato 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.

4 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: Il dimensionamento delle suddette aree deve avvenire secondo i disposti di cui al precedente art. 8.

5 Incentivi energetici:

La Superficie Edificabile (SE) ammissibile è aumentata nei seguenti casi:

Classe B	+ 5%	Classe A	+10%
----------	------	----------	------

6. Conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi fino al raggiungimento dell'incremento percentuale di Se definito per ogni comparto.

7. Parametri edificatori dei comparti. Il Piano delle Regole individua i 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 relativi parametri edificatori e standard compensativi.

N. 1		PIANO ATTUATIVO MARCHETTO	
Rf	0,35 mq./mq.	Rd	35% di St
H	7,00 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto

  

N. 2		PIANO ATTUATIVO BOSSETTI-CATABIONE	
Rf	0,35 mq./mq.	Rd	35% di St
H	7,00 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto

<b>N. 3 PIANO ATTUATIVO BOSSETTI-SECORNA</b>			
Rf	0,35 mq./mq.	Rd	35% di St
H	7,00 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto

<b>N. 4 PIANO ATTUATIVO STURZO-OSCHIOLO</b>			
Rf	0,35 mq./mq.	Rd	35% di St
H	7,00 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Indicazioni	Allineamento via Oschiolo Allargamento via Don Sturzo a mt. 6,00 Parcheggio pubblico Strada di collegamento via Sturzo-Oschiolo		

<b>N. 5 PIANO ATTUATIVO PLATZ</b>			
Rf	0,07 mq./mq.	Rd	45% di St
H	6,00 mt.	Ce	C
Rc	20% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,00 mq./mq. di Se
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto

<b>N. 6 PIANO ATTUATIVO Leone XIII°</b>			
Rf	0,35 mq./mq.	Rd	35% di St
H	8,50 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	1,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzinone- aderenza	Incr. Pds	10% di Se su ogni lotto
Indicazioni	Realizzazione primo lotto della strada di collegamento Bossetti-Leone XIII°. Realizzazione parcheggi pubblici.		

**CAPO III°**  
**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

**ART. 32- P1 - AMBITI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO**

1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante a industriale artigianale, in zona soggetta ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità media o moderata.

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: produttiva.

In deroga alle previsioni di cui al precedente titolo I° sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse dal produttivo, ancorchè complementari.

Sono ammessi solo i cambi di destinazione, ancorchè senza opere, da qualsiasi destinazione esistente a destinazione produttiva senza presenza di persone (magazzini per stoccaggio materiale), purchè non pericoloso, inquinante o a rischio di incidente rilevante come catalogato dalla normativa vigente in materia.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

4. Piano di Riqualificazione Idrogeologica (PRI):

L'ambito è sottoposto a Piano di Riqualificazione Idrogeologica (PRI), volto a rimuovere le condizioni di dissesto idrogeologico indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino del fiume Po.

4 Interventi ammessi:

Nelle more di redazione del PRI, sono sempre ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia,, con esclusione della demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica principali.
- b) interventi di demolizione e ricostruzione di volumi anche principali solo se finalizzati alla trasformazione a destinazione d'uso a industriale-artigianale
- c) interventi di nuova costruzione che non determinano Superficie Edificabile Complessiva.

## ART. 33- P2 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante a artigianale-industriale.

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: produttiva.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

4.1 Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento mediante nuova costruzione, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

4.3 Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie esistenti, in deroga ai parametri edilizi di cui al presente ambito sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante:

a) ampliamento, secondo i seguenti parametri, purchè non sia superato il limite di superficie coperta del 65%:

Classe C	+ 5%	Classe B	+ 10%	Classe A	+20%
----------	------	----------	-------	----------	------

b) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incentivi energetici raddoppiati rispetto ai casi di cui al precedente punto a), purchè il progetto sia sottoposto a permesso di costruire convenzionato volto e non sia superato il limite di superficie coperta del 70%;

5 Interventi di nuova costruzione su lotti liberi: Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente ineditati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio. Su tali lotti è possibile realizzare nuove Unità Edilizie nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

La Superficie Edificabile (SE) ammissibile è aumentata nei seguenti casi:

Classe B	+ 10%	Classe A	+20%
----------	-------	----------	------

5 Indici edificatori:

Rf	1,20 mq./mq.
H	10,50 mt.
Rc	60% di Sf
De	10,00 mt. o aderenza
Dc	5,00-conv.- aderenza

Rd	15% di St
Ce	C
Pp	30% della Se/20
Ind. comp.	20% del Pp

6 Prescrizioni specifiche.

Fermo restando i parametri indicati sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui. In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato conforme a tutti i parametri edificatori dell'ambito.

**Capo IV°**  
**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE**

**COMMERCIALE, DIREZIONALE, TERZIARIA, ALBERGHIERA**

**ART. 34 – ATTIVITA' CON SUPERFICI DI VENDITA. AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

1.Valenza-Classificazione-Definizione delle superfici di vendita

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs.114/98

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

2.Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici: 1) alimentare, 2) non alimentare

3.Tipologie distributive

Sono individuate le seguenti tipologie distributive in base alla superficie di vendita:

- |  |     |  |
|--|-----|--|
| 1) Esercizio di vicinato               | SV  | <= a 150 mq.   |
| 2) Medie strutture di prossimità       | MSP | Da 151 a 600   |
| 3) Medie strutture di rilevanza locale | MSL | Da 601 a 1500  |
| 4) Grandi strutture di vendita         | GSV | oltre i 1500   |
| 5) Centri commerciali                  | CC  | Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti |

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

4.Superfici di vendita di merci ingombranti

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta per l'intera superficie di vendita.



## **ART. 35 - INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ CON SUPERFICI DI VENDITA**

1. Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri Titoli delle NTA.
2. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per i singoli ambiti urbanistici
3. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella di cui sopra, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo articolo.
4. Le attività commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio potranno ampliarsi entro i limiti della tipologia a cui appartengono nel rispetto delle superfici di vendita indicate nella Tabella A di cui al c. 3 del precedente articolo.
5. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e della dotazione delle aree a standard di cui al presente capo.
6. Su tutto il territorio comunale:
  1. è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale;
  2. è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita secondo la disciplina del seguente comma;
  3. non è consentito insediare grandi strutture di vendita
7. All'interno del perimetro del centro abitato, ove le norme dei singoli ambiti ammettono la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita con settore merceologico:
  - a) non alimentare senza alcuna limitazione
  - b) alimentare secondo le seguenti limitazioni:
    1. MSP: solo nel caso si tratti di ampliamento di una MSP alimentare esistente nel limite massimo di superficie previsto per la categoria di appartenenza dell'esistente;
    2. MSL: una in tutto il territorio comunale in uno degli ambiti di riconversione soggetti a

pianificazione attuativa, purchè sia dimostrata la sufficienza di aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. Il criterio di assegnazione è demandato alla data di presentazione della richiesta . L'assegnazione determina il raddoppio dell'indice di compensazione previsto nella scheda del relativo ambito di trasformazione.

8. L'insediamento di medie strutture di vendita:
  - dovrà comunque essere preceduto dalla verifica delle caratteristiche di "sovacomunalità" prevista dalle vigenti disposizioni regionali e descritta in modo articolato nella relazione al Piano delle Regole.
  - è assoggettato alla stipula di apposita convenzione unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale.
9. Nelle medie strutture di vendita di rilevanza locale con settore merceologico alimentare è consentito l'utilizzo di parte della superficie di vendita per il settore merceologico non alimentare fino ad un massimo del 30%.

**ART. 36 - DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO  
PER ATTIVITA' CON SUPERFICI DI VENDITA**

1. Le attività commerciali ammissibili ai sensi dei precedenti articoli possono essere realizzati o ampliati mediante: 1) nuova costruzione, 2) cambio di destinazione d'uso attuato con opere edilizie, 3) cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, effettuato nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori dell'edificio.
2. Per tutte le attività commerciali è obbligatorio il reperimento di una superficie da destinare a parcheggio pubblico pari al 100% della s.l.p., con un minimo di posti auto arrotondati in eccesso, pari al rapporto tra la s.l.p. e la superficie virtuale di mq. 25.
3. Ad eccezione dei casi di nuova costruzione, ancorchè in ampliamento di attività esistente, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, dello standard solo previo conforme e insindacabile parere dell'Amministrazione Comunale espresso in ragione della disponibilità di aree, delle dotazioni esistenti e/o della possibilità di realizzazione di aree in prossimità dell'edificio.
4. La disciplina del presente articolo non si applica ad esercizi di vicinato ubicati all'interno dei nuclei di antica formazione.
5. Per le medie strutture di vendita va dimostrare la sufficienza dell'accessibilità veicolare attraverso idoneo studio del traffico valutato dall'Amministrazione comunale.

## ART. 37 - C1 - AMBITI COMMERCIALI, DIREZIONALI E TERZIARI

1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante commerciale, direzionale, terziario.

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: commerciale, direzionale e terziaria.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate nel titolo I°.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

1. sono sempre ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e ampliamento mediante nuova costruzione, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.
2. nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie esistenti, in deroga ai parametri edilizi dell'ambito sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante:
  - a) ampliamento, secondo i seguenti parametri, purchè non sia superato il limite di superficie coperta del 65%:

Classe C	+ 5%	Classe B	+ 10%	Classe A	+20%
----------	------	----------	-------	----------	------

- b) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incentivi energetici raddoppiati rispetto ai casi di cui al precedente punto a), purchè il progetto sia sottoposto a permesso di costruire convenzionato e non sia superato il limite di superficie coperta del 70%;

5 Interventi di nuova costruzione su lotti liberi: Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio. Su tali lotti è possibile realizzare nuove Unità Edilizie nel rispetto dei parametri edificatori prescritti. La Superficie Edificabile ammissibile è aumentata nei seguenti casi:

Classe B	+ 10%	Classe A	+20%
----------	-------	----------	------

6 Indici edificatori:

Rf	0,60 mq./mq.
H	9,50 mt.
Rc	50% di Sf
De	10,00 mt. o aderenza
Dc	5,00-conv.- aderenza

Rd	15% di St
Ce	C
Pp	Art. 7.3.3
C.u.	Art. 7.3.4

7 Prescrizioni specifiche.

Fermo restando i parametri indicati sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione riferiti a più lotti contigui. In questo caso la nuova edificazione sarà subordinata alla predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di tutti i parametri edificatori dell'ambito.

## Art. 38 – AMBITI RICETTIVI – C2

1 Definizione: Ambiti consolidati con destinazione d'uso qualificante ricettivo-alberghiera.

2 Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: alberghiera.

Le destinazioni d'uso complementari e compatibili escluse e le destinazioni soggette a verifica di compatibilità sono indicate rispettivamente agli artt. 7 e 10.

3 Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto.

4 Interventi ammessi:

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione mediante ampliamento, nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie, secondo i seguenti parametri e purchè non sia superato il limite di Df pari a 2 mc./mq:

Classe C	+ 5%	Classe B	+ 10%	Classe A	+20%
----------	------	----------	-------	----------	------

Sono ammessi interventi di nuova edificazione mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incentivi energetici raddoppiati rispetto ai casi di cui al precedente comma, fermo restando il limite di Df pari a 2,5 mc./mq e purchè l'edificio si adegui agli ulteriori indici edificatori.

Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi e non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi

5 Indici edificatori:

Rf	esistente
H	10,50 mt.
Rc	30% di Sf
De	10,00 mt. o aderenza
Dc	5,00-conv.- aderenza

Rd	20% di St
Ce	C
Pp	1,1/camera ricettiva arrotond. all'unità super.
C.u.	0,33/camera ricettiva

**Titolo III**  
**AMBITI ESTERNI ALLA CITTA' CONSOLIDATA**

**Capo I°**  
**Ambiti di interesse paesistico**

**ART. 39 – DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il Piano delle Regole in forza dei principi statuiti nel Piano Territoriale Regionale nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nel Documento di Piano individua e disciplina gli ambiti di interesse paesistico perseguendone gli obiettivi paesistici.
2. Nel piano delle Regole del comune di Gazzaniga non sono presenti aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 12/2005, e pertanto non possono trovare applicazione le norme regionali speciali in materia di agricoltura.
3. Il Piano delle Regole in rapporto alla peculiarità ed ai caratteri dei suoli, degli elementi naturalistici in essi presenti, in considerazione alla potenzialità ed alle attitudini ed al valore paesaggistico – architettonico degli ambiti rurali suddivide le aree di interesse paesistico in quattro ambiti individuati in relazione alle caratteristiche specifiche:
  - S1 - Ambiti pedemontani di interesse paesistico;
  - S2 - Ambiti montani di interesse paesistico;
  - S3 - Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva
  - S4 - Nuclei rurali di interesse paesistico;
4. Il Piano delle Regole individua quali ambiti di elevata naturalità gli ambiti S2-montani di interesse paesistico e S3 di salvaguardia a valorizzazione boschiva, nonché gli ambiti S4, solo se totalmente interclusi nei predetti ambiti.

#### **ART. 40 – QUALIFICAZIONE DEI FABBRICATI.**

1. I fabbricati insistenti negli ambiti esterni alla città consolidata si distinguono in:
  - Fabbricati di interesse paesistico
  - Fabbricati comuni;
2. Sono Fabbricati di interesse paesistico tutti gli edifici antichi realizzati in muratura ed appartenenti per tipologia e linguaggio architettonico all'architettura rurale seriana. Appartengono a tale categoria anche gli edifici che hanno subito interventi di modifica, ma per i quali è possibile recuperare i caratteri originali con interventi di restauro e risanamento conservativo. Il Regolamento Edilizio può dettagliare ed ampliare la definizione di fabbricato di interesse paesistico. Sono fabbricati comuni tutti gli edifici non qualificati di interesse paesistico secondo la definizione di cui al precedente comma 2.
3. Gli interventi edilizi inerenti i fabbricati di interesse paesistico, sono soggetti al rispetto delle disposizioni dell'art. 18 delle presenti norme tecniche di attuazione e, di norma, i fabbricati di interesse paesistico sono soggetti al grado di intervento II° di cui al precedente art. 19.
4. Gli interventi edilizi inerenti i fabbricati comuni, devono essere finalizzati al recupero del linguaggio architettonico coerente al contesto. A tal proposito, fatte salve le disposizioni estetiche edilizie contenute nel Regolamento edilizio comunale, gli interventi su tali fabbricati dovrà avvenire secondo i caratteri formali, linguistici, e tipologici derivanti dalle costanti tipologiche dei luoghi.
5. I fabbricati comuni privi di titolo edilizio sono soggetti a demolizione senza recupero di volumetria.

## **ART. 41 – CATALOGAZIONE DEGLI INTERVENTI.**

Negli ambiti di interesse paesistico sono vietati interventi diversi da quelli di seguito indicati.

### **A) INTERVENTI SUL SUOLO**

#### **A.1) Interventi di coltivazione dei suoli**

1. 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.
2. Le attività di coltivazione dei suoli purché queste non comportino trasformazioni colturali o orografiche tali da incidere significativamente sulle caratteristiche paesistico – ambientali dei luoghi.
3. Le 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

#### **A2) Interventi tesi alla tutela idrogeologica del territorio, alla riqualificazione forestale, opere pubbliche o interventi di interesse pubblico**

- 1) Interventi tesi alla difesa dal suolo, dei boschi e dei reticoli idrici. Tali interventi potranno essere posti in essere a seguito della presentazione di specifico progetto, corredato da relazione geologico - geotecnica redatta da tecnico abilitato, previa valutazione della Commissione per il Paesaggio.

#### **A3) Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private.**

- 1) La realizzazione, il recupero, il potenziamento di strade agro-silvo-pastorali, comunali 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, con oneri connessi a carico del richiedente;

- 2) La realizzazione di nuova viabilità privata solo nel caso in cui sia accertata l'impossibilità di ripristinare tracciati comunali o vicinali o consortili esistenti. Le strade private dovranno essere



realizzate nel rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio e secondo le seguenti caratteristiche parametriche: 1) larghezza pari a mt. 2,50 con banchina inerbita di mt. 0,50 e pendenza massima 20%. I predetti parametri sono derogabili da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia per brevi tratti, in relazione alla conformazione dei luoghi.

#### **A.4) Manufatti di sostegno di strade o di nuovi fabbricati.**

1) Le opere di sostegno ad infrastrutture. Tali opere potranno 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 interrate e piazzole di manovra. I muri di sostegno, con altezze superiori a quelle indicate, potranno essere realizzati per cause di pubblica utilità come dichiarate con specifico provvedimento della Giunta Comunale o comunque ad insindacabile giudizio della commissione per il paesaggio mediante deroga motivata.

#### **A.5) Recinzioni e parapetti.**

- 1) I parapetti a protezioni di dislivelli stradali o di piazzole di manovra, purchè siano realizzati nel rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio
- 2) Sono comunque vietate le recinzioni di qualsiasi tipo e genere, salvo quelle a carattere temporaneo per lo svolgimento dell'attività pastorale o quelle previste dal Regolamento edilizio comunale.

### **B) INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

#### **B.1) Interventi su edifici esistenti.**

- 1) Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, fatta eccezione per la demolizione e ricostruzione, purchè gli stessi siano finalizzati al recupero architettonico edilizio del fabbricato.
- 2) La destinazione d'uso di fabbricati esistenti è certificata con gli atti abilitativi comunali, in assenza dei quali, qualsiasi edificio esistente insistente in ambiti di interesse paesistico è considerato a destinazione principale agricola.
- 3) Il recupero architettonico edilizio deve essere inteso come operazione organica, diretta a ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico-documentarie o ambientali, le modalità e le tecniche costruttive degli organismi architettonici e dei manufatti edilizi, integrandone e trasmettendone i valori sia nelle operazioni di restauro e conservazione sia negli interventi di riqualificazione e di rinnovo.
- 4) Gli interventi sugli edifici esistenti:

- sono subordinati alla rimozione degli elementi o manufatti sopravvenuti e non coerenti al linguaggio architettonico del fabbricato originario.
  - dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi morfologici e tipologici, nonché i caratteri compositivi, caratterizzanti i manufatti di antica formazione e i loro caratteri, esistenti e/o rintracciabili in sede attuativa di componenti del paesaggio rurale, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione.
- 5) La richiesta inerente ad ogni intervento edilizio sarà corredata da una specifica e puntuale relazione che evidenzii ed accerti:
- tutti gli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio in rapporto alle sue varie componenti tipologico-edilizie, materiche e di caratterizzazione delle modalità e delle tecnologie di utilizzazione dei materiali edilizi
  - le caratteristiche e le condizioni statiche dell'edificio;
  - la compatibilità degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, di cui si propone la sostituzione, e le relative condizioni di effettiva necessità, con indicazioni di carattere tecnico e tecnologico che diano conto delle tipologie di intervento, le quali dovranno garantire l'esigenza prioritaria del mantenimento dei caratteri strutturali originari, degli elementi architettonici significativi e degli elementi ancora presenti che siano testimonianza delle tecnologie costruttive originarie, ove ancora riconoscibili;
  - la verifica di esistenza e sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai sistemi di smaltimento dei reflui e di approvvigionamento idro-potabile;
  - una puntuale valutazione paesistico – ambientale estesa a tutto l'ambito, che dettagli approfonditamente la tipologia di assetto vegetale con la descrizione delle essenze impiegate e degli interventi che si intendono effettuare sul patrimonio arboreo esistente

## **B.2) Interventi di demolizione e ricostruzione**

- 1) Sono sempre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati comuni.
- 2) Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici di interesse paesistico, possono essere autorizzati solo 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. Tali interventi saranno abilitati previa presentazione di Permesso di costruire convenzionato che definisca il volume esistente e le modalità costruttive.
- 3) Ai fini della determinazione delle volumetrie degli edifici oggetto di intervento, laddove non diversamente specificato, ci si dovrà riferire al volume fisico, cioè quello definito dall'ingombro della

parte di edificio che emerge dalla quota del piano seminterrato, valutato al lordo dei muri perimetrali e fino al solaio di copertura (questo escluso).

4) La demolizione/ricostruzione, dovrà avvenire secondo il rispetto dei seguenti indici:

Rf	esistente	Rd	esistente
H	esistente	Ce	C
Rc	esistente	Pp	2/U.A..
De	10,00 mt. o aderenza	C.U	0,5/U.A. per U.E. > 3 U.A. 0,33/U.A. per U.E. > 9 U.A.
Dc	5,00-conv.- aderenza		

5) Nei casi di certificato miglioramento delle prestazioni energetiche delle Unità Edilizie, sono concessi i seguenti incentivi volumetrici da utilizzarsi in deroga all'altezza, alla superficie coperta e alla superficie drenante purchè le stesse non superino i relativi parametri esistenti del 20%:

Classe C	+ 5%	Classe B	+ 10%	Classe A	+20%
----------	------	----------	-------	----------	------

### B.3 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

1) Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. è ammesso sui fabbricati comuni di cui al precedente art. 40, purchè siano dotati di regolare titolo abilitativo, la cui destinazione residenziale non sia stata abilitata successivamente al 31.12.2005, non siano stati realizzati secondo la disciplina derogatoria prevista per gli imprenditori agricoli.

2) Ai fini dell'applicazione della legge sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi oltre alle condizioni previste per legge si dispone che:

- la pendenza delle falde non sia inferiore al 30%;
- l'altezza è fissata in m 7,00, calcolata secondo le presenti norme.

3) Per i fabbricati di interesse paesistico, il recupero dei sottotetti 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.

4) Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 5,00x2,50 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione sarà possibile monetizzare tali superfici; il corrispettivo è determinato applicando alla superficie da monetizzare il costo base definito annualmente per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

### C NUOVE COSTRUZIONI

Gli interventi di nuova costruzione ammessi nel presente paragrafo, saranno assentiti esclusivamente tramite Permesso di Costruire Convenzionato previa espressione di giudizio di impatto paesistico neutro o positivo da parte della Commissione per il Paesaggio. Sono esonerati

dall'obbligo di permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui al capitolo C.1) Parcheggi pertinenziali.

### **C.1) Parcheggi pertinenziali.**

1) E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali fabbricati principale con destinazione residenziale o agricola, purchè:

- non superino la superficie utile di mq. 30,00 per ogni unità immobiliare e non costituiscano S.e. ai sensi delle disposizioni di esclusione ai sensi delle presenti norme;
- siano idoneamente inseriti nel contesto paesaggistico ed architettonico locale, su insindacabile giudizio della commissione per il paesaggio e secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio;

2) E' ammessa la realizzazione di posti auto scoperti a pertinenza di fabbricati esistenti residenziali o agricoli, purchè gli stessi siano localizzati entro il raggio di mt. 100 dallo stesso, siano contermini e con accesso diretto dalla strada di accesso al fabbricato, siano realizzati con fondo drenante con grado di permeabilità non inferiore al 50%, non superino il limite di 2 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo consentito di mq. 30,00.

### **C.2) Ampliamenti di edifici esistenti.**

1) Ampliamenti di servizio.

Sono sempre ammessi ampliamenti di servizio per i fabbricati comuni di cui al precedente art. 40, secondo la disciplina del successivo paragrafo. Per i fabbricati di interesse paesistico tale facoltà è subordinata a espressione di parere preventivo della commissione per il paesaggio in merito alla localizzazione, incidenza e coerenza tipologica e linguistica.

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni igienico sanitarie e delle distanze definite dal Piano, in questi ambiti è ammessa la realizzazione di ampliamenti di S.e. in aderenza al fabbricato principale, da destinare a legnaie, depositi attrezzi, porticati nel limite del 20% della superficie coperta esistente, fino ad un massimo di mq. 30,00 e altezza media non superiore a mt. 2,40. I suddetti manufatti devono essere idoneamente inseriti nel contesto architettonico, rispettando le disposizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento edilizio comunale e dalle prescrizioni della commissione per il paesaggio.

***Sono inoltre ammessi ampliamenti totalmente interrati con altezza non superiore a mt. 2,40, posti sotto il fabbricato principale. Tali ampliamenti sono ammessi anche all'esterno del perimetro del fabbricato, solo se in aderenza allo stesso e per una superficie non superiore al 20% della superficie coperta esistente. L'ampliamento deve essere posto sotto la linea di natural declivio del terreno e coperto da una coltre di terreno di almeno***

**cm. 40. Per i fabbricati di interesse paesistico tali interventi sono subordinati alla presentazione di perizia statica asseverata da professionista abilitato, che attesti la fattibilità tecnica dell'intervento rispetto all'integrità strutturale dell'edificio. L'eventuale crollo del fabbricato in seguito ai lavori è equiparato ad opera in assenza di permesso di costruire, con denunce per falsa attestazione in atto pubblico del professionista.**

**Tali facoltà sono concesse** una tantum, mediante permesso di costruire convenzionato con sottoscrizione di idonea convenzione attestante l'avvenuto utilizzo della facoltà concessa ed il vincolo di destinazione d'uso e l'avvenuta ricognizione e demolizione di qualsiasi volume superfetativo e/o non abilitato presente sul lotto.

2) Ampliamenti mediante conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi.

In queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi solo in ampliamento a fabbricati comuni fino ad un massimo del 20% delle S.e. esistente, da utilizzarsi in deroga all'altezza prescritta e/o alla superficie coperta esistente, purchè le stesse non superino il 20% dell'esistente.

**C.3) Nuove costruzioni per soggetti non imprenditori agricoli**

1) Al fine di incentivare l'attività di salvaguardia e presidio del territorio rurale, è possibile, da parte di tutti i soggetti interessati a sviluppare negli ambiti collinari e montani attività connesse, con la valorizzazione ambientale e naturalistica dei luoghi (anche se non imprenditori agricoli a titolo principale), la realizzazione di attrezzature per la conduzione del fondo.

2) Tali attrezzature sono abilitabili come segue:

- Permesso di costruire convenzionato per struttura precaria. Il Permesso è nominale e ha durata di anni cinque dalla data di rilascio, eventualmente rinnovabili. Alla scadenza del termine quinquennale la struttura deve essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi. Il permesso non può essere ceduto a terzi e in caso di trasferimento dei beni immobiliari il permesso è da intendersi decaduto dalla data del rogito notarile. Il permesso è accompagnato da convenzione sottoscritta avanti il segretario comunale e registrata nel registro comunale degli atti non soggetti a registrazione, in cui il soggetto titolare:
  - o Vincola la dimensione planivolumetrica e la destinazione d'uso del manufatto a pena di revoca del permesso e immediata demolizione;
  - o Vincolo dei mappali utilizzati per la realizzazione del manufatto;
  - o Si impegna alla demolizione del manufatto entro 45 giorni decorrenti dalla data di scadenza del permesso, autorizzando senza condizioni il Comune di Gazzaniga ad accedere in

proprietà per la demolizione in danno della struttura secondo i ripristini definiti dall'Amministrazione Comunale stessa;

- o Deposita una cauzione dimensionata in funzione dei costi di ripristino, maggiorati del 35 % per oneri fiscali e spese di amministrazione
  - o Si impegna ad allocare saldamente una targhetta metallica, posta in posizione facilmente accessibile, sulla quale dovranno essere riportati con caratteri incisi i seguenti dati: a) Comune di Gazzaniga, b) Soggetto titolare, c) Numero di Permesso d) Data di scadenza. La targhetta o scritta deve essere sostituita ad ogni rinnovo del provvedimento ed ogni qualvolta intervenga una variazione di uno dei dati su di esse riportati.
- Permesso di costruire convenzionato a seguito di presentazione di atto di vincolo di destinazione d'uso debitamente registrato e trascritto

3) Le attrezzature abilitabili sono le seguenti:

- a) depositi attrezzi, fienili e legnaie per i soggetti proprietari di fondi agricoli non edificati della superficie superiore a mq. 5.000,00 e entro i limiti e con le prescrizioni di cui ai successivi commi;
- b) pollai completamente in legno o struttura portante in metallo e rivestimento in legno, per i soggetti proprietari di fabbricati esistenti;
- c) stalle completamente in legno o struttura portante in metallo e rivestimento in legno, per i soggetti proprietari di fabbricati esistenti, con area di proprietà in comune di Gazzaniga pari o superiore a mq. 10.000,00.

4) Tali manufatti dovranno rispettare le prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio, non potranno essere dotati di servizi igienici e/o di focolai e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a.1) Depositi attrezzi:

Dimensioni	S.l.p. massima: 12,00 mq. per fondi asserviti con superficie superiore a mq., 10.000, ridotta a mq. 8,00 per quelli con superficie superiore a mq. 5.000; Altezza: massima al colmo mt. 2,70 – media mt. 2,40
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato
Prescrizioni	Intervento alternativo e non cumulativo a quelli di cui al precedente punto C.2; Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale non possono costituire presupposto per la realizzazione di nuova viabilità carrabile di accesso o per la realizzazione di mutamenti morfologici dell'intorno

a.2) Depositi per lo stoccaggio del fieno

Dimensioni	S.l.p. massima: 0,003 mq/mq fino a massimi mq. 100,00; Altezza: massima al colmo mt. 5,00
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato per struttura in precario
Prescrizioni	Realizzati con struttura in legno; Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale

	localizzati in prossimità di strade esistenti; E' data facoltà di realizzare tratturi completamente inerbiti, per le operazioni di carico e scarico. Non è ammessa la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno
--	---

#### a.3) Depositi per lo stoccaggio del la legna

Dimensioni	S.l.p. massima: 0,001 mq/mq fino a massimi mq. 30,00; Altezza: massima al colmo mt. 2,40
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato per struttura in precario
Prescrizioni	Realizzati con struttura e tamponamenti in legno; Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale localizzati in prossimità di strade esistenti; E' data facoltà di realizzare tratturi completamente inerbiti, per le operazioni di carico e scarico. Non è ammessa la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno

#### b) Pollai

Dimensioni	S.l.p. massima: 8,00 mq.; Altezza: massima al colmo mt. 2,40 – media mt. 2,00
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato per struttura in precario
Prescrizioni	Realizzabili solo a pertinenza di fabbricati esistenti; Localizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, anche separatamente alla costruzione, nel rispetto delle disposizioni in materia igienico sanitaria; Realizzati con struttura e tamponamenti in legno; Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale Obbligatorie le dotazioni prescritte in materia igienico sanitaria;

#### c) Stalle

Dimensioni	S.l.p. massima: 24,00 mq.per terreni di proprietà asserviti con superficie superiore a mq. 10.000; Altezza: massima al colmo mt. 3,00 – media mt. 2,40
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato per struttura in precario
Prescrizioni	Realizzabili solo a pertinenza di fabbricati esistenti; Localizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, anche separatamente alla costruzione, nel rispetto delle disposizioni in materia igienico sanitaria; localizzati in prossimità di strade esistenti; E' data facoltà di realizzare tratturi completamente inerbiti, per le operazioni di carico e scarico; Non è ammessa la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno; Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale Obbligatorie le dotazioni prescritte in materia igienico sanitaria;

#### **C.4) Linee elettriche:**

1) Le linee elettriche e telefoniche potranno essere realizzate via aerea previo realizzazione di opere di mitigazione ambientale, 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.

#### **C.5) Ricostruzione di ruderi.**

1) Al fine di incentivare l'attività di salvaguardia e presidio del territorio rurale, è data possibilità a tutti i proprietari di ruderi di procedere alla loro ricostruzione secondo le condizioni contenute nel presente paragrafo.

2) Sono considerati ruderi tutti i fabbricati crollati con caratteristiche materiche e stilistiche riconducibili all'architettura rurale seriana, dei quali sia ancora leggibile il perimetro dei muri esterni

per un'altezza di almeno mt. 1,00. Ai fini di un ulteriore riscontro sull'esistenza dei ruderi va in aggiunta verificata la presenza degli stessi in mappa catastale, nonché nelle aerofotogrammetrie antiche.

3) I ruderi possono essere ricostruiti solo se con un'area di pertinenza superiore a mq. 5000,00 anche non continua, secondo le seguenti caratteristiche dimensionali, derivate dalle costanti tipologiche rilevate sul territorio comunale per fabbricati similari:

Pianta           identica all'esistente

Altezza           non superiore a 2 piani per un'altezza massima pari a quella minima interpiano prescritta dalle vigenti norme igienico sanitarie.

4) I ruderi hanno per definizione destinazione agricola. Il cambio d'uso è ammesso nei limiti delle norme disciplinate dal presente titolo.

5) I ruderi devono essere ricostruiti secondo le caratteristiche formali, materiche, linguistiche definite dal vigente REC e comunque delle costanti tipologiche locali. E' obbligatorio l'impiego di materiali naturali.

6) La ricostruzione dei ruderi è abilitata mediante permesso di costruire convenzionato che contenga l'impegno da parte del proprietario:

- alla conduzione del fondo di pertinenza del fabbricato;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria minime, per garantire l'agibilità del fabbricato secondo la destinazione d'uso impressa al bene;
- alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo comprese quelle stradali.

7) La sottoscrizione dell'impegno di cui al precedente punto 6) esonera il richiedente dal pagamento della quota dei contributi concessori afferente le urbanizzazioni primarie;

#### **D) NUOVE COSTRUZIONI PER IMPRENDITORI AGRICOLI.**

1) 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;

2) 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. 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.

3) La consistenza delle strutture edilizie per l'esercizio dell'attività agricola realizzabili da parte dell'imprenditore agricolo dovrà essere calcolata esclusivamente in relazione alle dimensioni delle superfici aziendali ricadenti nel territorio comunale di Gazzaniga e dovrà rispettare i seguenti parametri:

1. destinazione residenziale

Rf	1% della superficie aziendale fino a massimi 170mq di s.r.c.	S up. Imperm.	30% della Rc
H	Mt. 6,00	Ce	C
Rc	70% dell'S.e.	Pp	2/U.A..
De	10,00 mt.	Ds	5,00 mt.
Dc	5,00 mt.		

2. attrezzature e le infrastrutture per le attività agricole

Rf	5% della superficie aziendale fino a massimi 500 mq	S up. Imperm.	30 della Rc
H	Mt. 6,00	De	10,00 mt.
Rc	100% dell'S.e.	Dc	5,00 mt.
Ds	5,00 mt.		

3. attrezzature e le infrastrutture per le attività vivaistiche

Rf	10% della superficie aziendale fino a massimi 1000 mq	S up. Imperm.	30 della Rc
H	Mt. 5,00	De	10,00 mt.
Rc	100% dell'S.e.	Dc	5,00 mt.
Ds	5,00 mt.		

4. attrezzature e le infrastrutture per le attività di serra

Rf	15% della superficie aziendale fino a massimi 1500 mq	S up. Imperm.	30 della Rc
H	Mt. 3,00	De	10,00 mt.
Rc	100% dell'S.e.	Dc	5,00 mt.
Ds	5,00 mt.		

5. destinazione agrituristica

Rf	2% della superficie aziendale fino a massimi 200 mq	S up. Imperm.	30 della Rc
H	Mt. 6,00	De	10,00 mt.
Rc	65% dell'S.e.	Dc	5,00 mt.
Ds	5,00 mt.		

4) Ai fini della determinazione delle dimensioni degli interventi si dispone:

- Per la determinazione della s.e. a destinazione residenziale e/o agrituristica di cui ai precedenti punti 1. e 5. possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali individuate entro i confini comunali in ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale nonché le eventuali superfici aziendali site in comuni contermini purché confinanti con le aree oggetto di

intervento, dando atto che i manufatti a tale scopo destinati, potranno essere realizzati esclusivamente su lotti di proprietà dell'imprenditore agricolo titolare dell'azienda stessa.

- Per la determinazione del rapporto di copertura delle attrezzature ed infrastrutture di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4 possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali individuate entro i confini comunali in ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale nonché le eventuali superfici aziendali site in comuni contermini purché confinanti con le aree oggetto di intervento.
- La porzione delle superfici aziendali utilizzata per la determinazione della capacità edificatoria ammissibile relativa ad una delle funzioni di cui ai predetti punti 2, 3, e 4 (attrezzature agricole, vivaistiche o serre, ecc.), sarà sottratta alle aree di riferimento da utilizzarsi per la determinazione delle superfici relative alle funzioni rimanenti;
- E' ammessa l'individuazione di spazi commerciali destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda agricola o agrituristica entro il limite del 30% della superficie lorda di pavimento riferita all'attività principale e comunque non superiore a 250 mq.

5) 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. Il permesso di costruire:

- è subordinato alla presentazione di un atto di vincolo di non edificazione, da istituirsi su tutte le aree computate ai fini edificatori, debitamente registrato e trascritto presso i registri immobiliari, a cura e spese del titolare del permesso di costruire, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica di riferimento. L'atto dovrà inoltre contenere un impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica riguardante l'area interessata, operata dal Piano di Governo del Territorio.
- va corredato da Piano di sviluppo aziendale redatto da professionista abilitato che argomenti e giustifichi le necessità dell'azienda in rapporto al progetto presentato.
- dovrà contenere un progetto planivolumetrico di inquadramento esteso all' area interessata e corredati da uno studio di impatto paesistico nel quale dovranno essere indicati anche gli interventi compensativi;

- è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria minime, per garantire l'agibilità del fabbricato secondo la destinazione d'uso impressa al bene, compreso l'impegno alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo, comprese quelle stradali.

**E) Cambio di destinazione d'uso.**

1) E' sempre ammesso il cambio d'uso con opere da destinazione residenziale a destinazione agricola, mentre è consentito il cambio di destinazione d'uso con opere da agricolo a residenziale, esclusivamente per i fabbricati:

- a) con attività agricola cessata da almeno cinque anni, da dimostrarsi con atti certificativi;
- b) che non siano stati realizzati in forza delle norme speciali per l'agricoltura (L.R. 93/80 e parte II titolo III della L.R. 12/05)
- c) che non siano stati abilitati in tutto o in parte con provvedimento di condono edilizio;

2) Il cambio di destinazione d'uso a residenziale, ancorchè senza opere, 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.

4) E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza per le pertinenze a fabbricati principali residenziali oggetto di condono edilizio, nei limiti e con le prescrizioni di cui ai precedenti commi.

5) Il cambio di destinazione d'uso che intervenga su edifici rurali a destinazione agricola (anche se dismessi) è da intendersi esteso all'intero edificio, anche nel caso in cui l'edificio fosse dotato di destinazioni complementari alla principale, come la residenza.

6) La destinazione d'uso di fabbricati esistenti è certificata con gli atti abilitativi comunali, in assenza dei quali, gli edifici rientranti nel novero di architettura rurale seriana, sono considerati a destinazione principale agricola.

7) Il cambio di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie diverse da quelle di manutenzione ordinaria, sono soggette a permesso di costruire convenzionato che contenga l'impegno da parte del proprietario:

- alla conduzione del fondo di pertinenza del fabbricato;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria minime, per garantire l'agibilità del fabbricato secondo la destinazione d'uso impressa al bene;
- alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo comprese quelle stradali.

8) La sottoscrizione dell'impegno di cui al precedente punto 6) esonera il richiedente dal pagamento della quota dei contributi concessori afferente le urbanizzazioni primarie;

## **ART. 42 - AMBITI PEDEMONTANI DI INTERESSE PAESISTICO.**

1 Definizione: Ambiti siti in zona pedemontana di transizione tra la città consolidata e gli ambiti di elevata naturalità e nei quali pur in presenza di pressione antropica, è significativa la componente paesaggistica dei luoghi.

### 2 Destinazioni d'uso:

In questi ambiti la destinazione d'uso principale ammessa è la agricola, agrituristica e residenziale.

Non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari e compatibili alla residenziale.

L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

3 Interventi ammessi: Sono ammessi tutti gli interventi previsti nell'articolo "catalogazione interventi".

## **ART. 43 - AMBITI MONTANI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

1 Definizione: Ambiti montani non boscati nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente presente in modo limitato.

### 2 Destinazioni d'uso:

In questi ambiti la destinazione d'uso principale ammessa è la agricola, agrituristica e residenziale.

Non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari e compatibili alla residenziale.

L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

3 Interventi ammessi: Sono ammessi tutti gli interventi previsti nel precedente art. 43, salvo quelli specificatamente vietati dall'art. 17 della normativa del Piano Paesistico allegato al PTR.

### 4 Servizi a rete (Linee elettriche, telefoniche,...)

Le linee elettriche e telefoniche potranno essere realizzate solo in via 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.

## **ART. 44 - AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHIVA**

1 Definizione: Ambiti montani boscati nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente presente in modo limitato.

La delimitazione dei predetti ambiti discende dal Piano di Indirizzo Forestale vigente alla data di redazione del PGT, per la parte posta al di fuori dei limiti della città consolidata.

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

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

3 Destinazioni d'uso:

In questi ambiti la destinazione d'uso principale ammessa è la agricola, agrituristica e residenziale.

Non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari e compatibili alla residenziale.

L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

4 Interventi vietati:

1) In queste aree è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente ammesso dalle norme del Piano di Indirizzo Forestale vigente, sia per i contenuti aventi valore agro forestale, sia per quelli aventi valenza urbanistica quale Piano di Settore del PTCP alle quali si fa espresso rinvio in quanto prevalenti sulla disciplina del Piano di Governo del Territorio.

2) Sono inoltre vietati gli interventi di cui al punto D Nuove costruzioni per imprenditori agricoli dell'articolo "catalogazione interventi".

## **ART. 45 – NUCLEI RURALI DI INTERESSE PAESISTICO**

1 Definizione: Nuclei caratterizzati da gruppo di fabbricati inseriti nella medesima area di pertinenza, che si connotano come luoghi della storia e della tradizione rurale del territorio comunale.

### 2 Destinazioni d'uso:

In questi ambiti la destinazione d'uso principale ammessa è la agricola, agrituristica e residenziale.

Non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari e compatibili alla residenziale.

L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

3 Interventi ammessi: Sono ammessi tutti gli interventi previsti nell'art. catalogazione interventi, fatta eccezione per quelli di cui al punto "D – Nuove costruzioni per imprenditori agricoli"

4 Prescrizioni specifiche: Qualsiasi intervento relativo agli edifici deve sempre essere valutato nell'ottica prioritaria di:

- garantire la lettura unitaria del nucleo rurale, al fine di rafforzare la coerenza e l'identità del sito;
- mantenere i caratteri strutturali originari e gli elementi architettonici significativi, al fine recuperare la testimonianza originaria dei corpi di fabbrica.

5 . Individuazione: all'interno degli ambiti di interesse paesaggistico sono individuati i seguenti nuclei rurali: 1) Dossello, 2) Cler

## **ART. 46 - SISTEMA DELLA RETE E DEI CORRIDOI ECOLOGICI E DIRETTRICI DI PERMEABILITÀ**

1. Il Piano delle Regole nella “Componente paesistica” e il Documento di Piano individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.
2. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.
3. Il Comune con apposito studio specifico:
  - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
  - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
  - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.



## **ART. 47 - FASCE ECOLOGICHE DI IMMEDIATO RAPPORTO CON LA STRUTTURA IDRICA PRINCIPALE**

1. L'intero sistema delle aree spondali della struttura idrica principale, a diversa valenza ambientale e paesistica, costituisce, nell'ambito della struttura della rete ecologica provinciale e nella articolazione della rete ecologica locale la "fascia di immediato rapporto con la struttura idrica principale" che si definisce come elemento di interesse primario del sistema della rete.
2. Le aree comprese all'interno di tale fascia continua restano comunque disciplinate in funzione dell'articolazione individuata nella componente ambientale e paesistica del PGT.

## **ART. 48 - AMBITI PREVALENTEMENTE BOSCATI COSTITUENTI GANGLI DEL SISTEMA DELLE RETI ECOLOGICHE**

1. Sono ambiti di naturalità che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli boschivi primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.
2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione e sono disciplinate dal precedente art. 61.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
  - a. si devono evitare interventi di nuova edificazione anche se a finalità rurale o di infrastrutturazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
  - b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con le aree di cui al presente articolo. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

## **ART. 49 - VARCHI FUNZIONALI AI CORRIDOI ECOLOGICI**

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
  - a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
  - b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
  - c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

## **ART. 50 - COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

1. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione nelle aree soggette a pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale dell'intervento.
2. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire, DIA o SCIA la superficie delle aree di mitigazione sarà monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione il reperimento di tali aree in zone idonee.
3. I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.
4. Nei nuovi interventi edilizi, dovrà essere garantita anche mediante monetizzazione, la realizzazione di una pianta di alto fusto ogni mc 300 di intervento, da piantumare sul territorio comunale in aree appositamente individuate dall'Amministrazione mediante intervento eseguito dall'Amministrazione stessa utilizzando i proventi della monetizzazione.
5. Con apposita specifica deliberazione, contestualmente all'adozione del Regolamento Edilizio, il Consiglio Comunale individua gli ambiti territoriali o le aree nelle quali attuare gli interventi di compensazione, indicando inoltre i valori economici sostituiti per la monetizzazione di cui al precedente comma 4.

## **ART. 51 - INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA BIOCLIMATICA ED UTILIZZO DI ENERGIA RINNOVABILE**

1. oltre agli incentivi di cui al precedente art. 12, per l'attuazione degli interventi edilizi che prevedono oltre che il miglioramento dell'efficienza energetica dei fabbricati esistenti, anche elementi attinenti ai criteri costruttivi dell'edilizia bioclimatica e del contenimento dei carichi ambientali è prevista la possibilità di attribuzione di interenti volumetrici nei limiti previsti dal comma 4 del medesimo art. 12, con un limite minimo del 5% per l'edilizia bioclimatica, incrementabile fino al 10% laddove l'uso di energia rinnovabile venga effettuato mediante tecniche di geotermia o comunque, nei contesti storici e nelle aree di interesse paesistico e ambientale, si individuino fonti energetiche le cui apparecchiature non determinino elementi di impatto sugli aspetti paesistici.
2. gli incentivi di cui sopra potranno essere erogati solo a seguito di positivo parere della Commissione per il Paesaggio.

## **ART. 52 INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE**

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 14 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere, è tuttavia possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 27, lettere a,b,c, della LR 12/2005.
4. Per le aree e gli edifici utilizzati per l'attività agricola, e non destinati a tale attività dal PdR, in attesa della realizzazione degli interventi previsti dalla disciplina di Piano, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole.
5. Le opere realizzate ai sensi del precedente comma, ove riguardino aree destinate a servizi, attrezzature e infrastrutture, non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di acquisizione o di esproprio.

**52bis - ALLEGATO NORMATIVO DA CONTRODEDUZIONE A OSSERVAZIONI.**  
**Edificazione regolata in sede di osservazione.**

1. In attuazione alla relazione di controdeduzione all'osservazione n. 15, approvata con DCC n. 30 in data 31 luglio 2012, l'ambito contraddistinto con bollo nero e numero 15 nella tavola C3/2 del Piano delle regole è sottoposta alla seguente disciplina:

*“modesta edificabilità non superiore a 150 mq su un lotto di circa 600 mq. (30 di lunghezza x 20 di profondità) adiacente la lottizzazione e includente l'intero mappale 858. La progettazione dell'edificio dovrà rapportarsi direttamente con la SP41, anche per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, rispettando la morfologia strutturale dei luoghi soprattutto per quanto attiene la coerenza alla plani-altimetria delle aree contermini. Nel Regolamento edilizio andrà specificatamente disciplinato il sistema delle recinzioni che dovranno garantire la massima permeabilità visiva rispetto alle aree di interesse paesaggistico. L'abilitazione potrà avvenire attraverso rilascio di permesso di costruire convenzionato.”*

PERMESSO CONVENZIONATO DA OSSERVAZIONE 15			
Se	150 mq.	Rd	40% di St
H	8,50 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	no
Obiettivo	Allargamento SP41		
Contenuti convenzione	Disciplina dell' indice di compensazione in ragione dell'obiettivo. Cessione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi. Urbanizzazioni connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario senza scomputi.		

2. In attuazione alla relazione di controdeduzione all'osservazione n. 31, approvata con DCC n. 30 in data 31 luglio 2012, l'ambito contraddistinto con bollo nero e numero 31 nella tavola C3/2 del Piano delle regole è sottoposta alla seguente disciplina:

*“modesta edificabilità non superiore a 150 mq su un lotto adiacente a quello edificato, di circa 600 mq. con profondità non superiore al limite definito dal muro di sostegno a valle dell'area adiacente. La progettazione dell'edificio dovrà rapportarsi direttamente con la SP41 anche per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che sono a totale carico del lotto, rispettando la morfologia strutturale dei luoghi soprattutto per quanto attiene la coerenza alla plani-altimetria delle aree contermini e l'altezza dei muri di sostegno che saranno da contenere al minimo indispensabile. Nel Regolamento edilizio andrà specificatamente disciplinato il sistema delle recinzioni che dovranno garantire la massima permeabilità visiva rispetto alle aree di interesse paesaggistico. L'abilitazione potrà avvenire attraverso rilascio di permesso di costruire convenzionato, secondo i parametri di seguito indicati”*

PERMESSO CONVENZIONATO DA OSSERVAZIONE 31			
Se	150 mq.	Rd	40% di St
H	8,50 mt.	Ce	C
Rc	25% di Sf	Pp	2/U.A.
De	10,00 mt. o aderenza	Ind. comp.	2,00 mq./mq. di S.e.
Dc	5,00-convenzione- aderenza	Incr. Pds	no
Contenuti convenzione	Dimensionamento, localizzazione o monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo i disposti del piano dei servizi, con possibilità di monetizzazione totale a discrezione dell'Amministrazione comunale. Urbanizzazioni primarie connesse da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario, non scomputabili dai contributi concessori		