



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 1 del 20/01/2012, pubb. B.U.R.L. n° 31 del 01/08/2012)  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e successive modifiche ed integrazioni

VARIANTE GENERALE AL PGT - 2021

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

D - Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° ..... del.....

Approvato con delibera del C.C. n° ..... del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° ..... del.....

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Geom. Roberto Fiore  
m.rizzi

CONSULENTI

Dott. Davide Gerevini

2 0 2 1 (ns. rif. 552-U)



architettura  
e territorio  
antonio rubagotti architetto



via rodi 27 - 25124 brescia (bs) tel. 0302425005  
info@aetstudio.it territorio@aetstudio.it www.aetstudio.it

## INDICE

Parte prima - Disposizioni generali	5
Articolo 1.1 - Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio	5
Articolo 1.2 - Finalità delle Norme	11
Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle Norme	11
Articolo 1.4 - Efficacia delle Norme	12
Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia	12
Articolo 1.6 - Deroghe	12
Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi	13
Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento	16
Articolo 1.9 - Norma particolare per le riconversioni funzionali	17
Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione	17
Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione	17
Articolo 1.12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde	18
Articolo 1.13 - Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale	19
Articolo 1.14 - Disposizioni per l'esame paesistico degli interventi sul territorio	21
Articolo 1.15 - Incentivi volti al risparmio energetico	22
Articolo 1.16 - Modalità di attuazione del PGT	22
Articolo 1.17 - Dimensione minima degli alloggi	23
Articolo 1.18 - Permesso di Costruire convenzionato	23
Articolo 1.19 - Contributo alle urbanizzazioni	23
Articolo 1.20 - Destinazioni d'uso	24
Articolo 1.21 - Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere	26
Articolo 1.22 - Mutamenti di destinazioni d'uso con opere	26
Articolo 1.23 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	26
Articolo 1.24 - Spazi pertinenziali a parcheggio	27
Articolo 1.25 - Volumi accessori o pertinenze	27
Articolo 1.26 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali	28
Articolo 1.27 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione	28
Articolo 1.28 - Classi di fattibilità e Norme geologiche di attuazione	29
Articolo 1.29 – Invarianza idraulica	40
Articolo 1.30 – Norme generali di prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor	40
Parte seconda – Norme del Documento di Piano	42
Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano	42
Articolo 2.2 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio	42
Articolo 2.3 - Obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole e per il territorio non urbanizzato	42
Articolo 2.4 - Obiettivi del Documento di Piano per la viabilità, per la mobilità lenta ed il trasporto pubblico	43
Articolo 2.5 - Obiettivi del Documento di Piano per i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	43
Articolo 2.6 - Disciplina per gli Ambiti di Trasformazione	43
Articolo 2.7 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione	44
Articolo 2.8 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	45
Articolo 2.9 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione	46
Articolo 2.10 - Incentivazione, perequazione e compensazione	46
Articolo 2.11 - Monitoraggio sull'attuazione del Piano	46
Parte terza - Norme del Piano dei Servizi	62
Articolo 3.1 - Contenuti del Piano dei Servizi	62
Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi	62
Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei Servizi	62

Articolo 3.4 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa particolareggiata	63
Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi	63
Articolo 3.6 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale	63
Articolo 3.7 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	64
Articolo 3.8 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione	64
Articolo 3.9 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi	64
Articolo 3.10 - Norme per le singole categorie di attrezzature	65
Articolo 3.11 – Attrezzature per la mobilità, servizi tecnologici ed aree ed attrezzature per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	66
Articolo 3.12 - Aree per le attrezzature cimiteriali	66
Articolo 3.13 - Tracciati pedonali e ciclabili	66
Parte quarta - Norme del Piano delle Regole	68
Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole	68
Articolo 4.2 - Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole	68
Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole	68
Articolo 4.4 - Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati	68
Articolo 4.5 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica	69
Articolo 4.6 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole	69
Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale	70
Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione	71
Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati di impianto unitario	78
Articolo 4.10 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Norme comuni	79
Articolo 4.11 – Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Tessuto di concentrazione	80
Articolo 4.12 – Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Tessuto di controllo	80
Articolo 4.13 – Verde privato e tessuto urbano di contenimento	81
Articolo 4.14 – Ambiti terziario-commerciali consolidati	81
Articolo 4.15 – Ambiti turistico-alberghieri consolidati e immobili con vincolo di destinazione alberghiera	82
Articolo 4.16 - Ambiti produttivi consolidati	83
Articolo 4.17 – Comparti soggetti a normativa particolareggiata	85
Articolo 4.18 - Ambiti extraurbani ed agricoli	85
Articolo 4.19 – Ambiti agricoli produttivi	89
Articolo 4.20 – Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale	89
Articolo 4.21 – Ambiti agro-silvo-pastorali	91
Articolo 4.22 – Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato	91
Articolo 4.23 - Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo	91
Articolo 4.24 – Distributori di carburante e relative stazioni di servizio	92
Articolo 4.25 - Aree interessate da Stazioni Radio Base	93
Articolo 4.26 - Norma speciale per discoteche e sale da ballo	94
Articolo 4.27 – Aree a vincolo e a rischio archeologico	95
Allegato 1	97
Approfondimenti paesistici per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico	97
Contenuti di indirizzo per la realizzazione di progetti urbanistico-edilizi migliorativi della qualità paesistica	102

Abbreviazioni

L	Legge
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto legislativo
DL	Decreto Legge
DM	Decreto Ministeriale
DMLLPP	Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici
DPCM	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
DI	Decreto Interministeriale
LR	Legge Regionale
DCR	Delibera di Consiglio Regionale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DCC	Delibera di Consiglio Comunale
DGC	Delibera di Giunta Comunale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTRA	Piano Territoriale Regionale d'Area
PRG	Piano Regolatore Generale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
NTA	Norme Tecniche d'Attuazione
Sp	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
PA	Piano Attuativo
PL	Piano di Lottizzazione
PLU	Piano di Lottizzazione d'Ufficio
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PEEP	Piano per l'Edilizia Economico-Popolare
PII	Programma Integrato d'Intervento
PR	Piano di Recupero
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
CSNP	Comparti Soggetti a Normativa Particolareggiata
SCIA	Segnalazione Certificata d'Inizio Attività
PdC	Permesso di Costruire
PdCc	Permesso di Costruire convenzionato
ST	Superficie territoriale
SF	Superficie fondiaria
SCOP	Superficie coperta
IC	Indice di copertura
SL	Superficie lorda
SA	Superficie accessoria
VU	Volume urbanistico
VT	Volume totale
STOT	Superficie totale
SU	Superficie utile
Snr	Superficie non residenziale
SC	Superficie complessiva
SCAL	Superficie calpestabile
H	Altezza urbanistica
IT	Indice di edificabilità territoriale
IF	Indice di edificabilità fondiaria
SP	Superficie permeabile
IPT	Indice di permeabilità territoriale
IPF	Indice di permeabilità fondiaria
Dc	Distanza dai confini di proprietà
Df	Distacco tra fabbricati
Ds	Distanza dalle strade



## Parte prima - Disposizioni generali

### Articolo 1.1 - Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. Il Comune di Lovere è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 20/01/2012 e pubblicato sul BURL, serie Avvisi e Concorsi, n. 31 del 01/08/2012. Il PGT è stato oggetto di successive varianti; in data 10/12/2014 è entrata in vigore la prima variante parziale al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole; in data 17/04/2019 è entrata in vigore la prima variante generale al PGT.
2. Il PGT è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., e definisce l'assetto del territorio comunale in base agli obiettivi strategici generali determinati dalla Pubblica Amministrazione e di seguito elencati.
  - A. Obiettivi generali della variante e linee guida di indirizzo politico
    1. Improntare la tecnica urbanistica su un concetto di *pianificazione ecologica*, recependo attivamente e ponendo finalmente a regime le limitazioni ed i vincoli imposti dalla normativa vigente in materia, al fine di sistematizzare un metodo pianificatorio costruttivo, efficace ed incontrovertibile che permetta di individuare e qualificare le risorse funzionali allo sviluppo del sistema antropico *per difetto* rispetto a quella che deve essere riconosciuta quale *vera ossatura portante del territorio*: elementi della rete ecologica, santuari della naturalità, preminenze paesistiche ed assi di reciprocità fruitiva, ambiti di rilevanza agronomica, vulnerabilità geologica ed idrogeologica.
    2. Ridurre le previsioni di consumo di suolo vigenti in osservanza alle norme vigenti in materia e in base alla caratterizzazione territoriale evinta dalle analisi di tipo ecologico, agronomico, idrogeologico e paesistico, prendendo parimenti atto del fatto che la crescita sostenibile e consapevole è ormai necessariamente l'unica visione strategica valida per il futuro.
    3. Impostare lo strumento urbanistico e le sue azioni sia strategiche che d'ordinaria operatività con un'ottica di lungo periodo.
    4. Perfezionare un quadro urbanistico strategico teso a consolidare e valorizzare il territorio del comune di Lovere all'interno del sistema Sebino, anche attraverso adeguate forme di coordinamento con gli strumenti pianificatori e di indirizzo di area vasta, individuando gli elementi di invarianza e le azioni di valorizzazione che ne possano caratterizzare e consolidare l'identità locale e sovralocale anche in un arco temporale dilatato.
    5. Operare scelte pianificatorie nella consapevolezza che il territorio è un organismo vivo ed in continua trasformazione e che la salvaguardia delle sue peculiarità e della sua vocazione non sono sinonimi di conservazione acritica.
    6. Programmare azioni strategiche finalizzate a sottolineare il valore di specifici siti presenti sul territorio in grado di arrogarsi un ruolo di preminenza e richiamo turistico-culturale di livello superiore, anche sovralocale.
    7. Impostare le azioni pianificatorie sulla base del riconoscimento delle caratteristiche peculiari del territorio e delle proprie economie, ricercando un rinnovato senso di appartenenza dei cittadini rispetto ai propri luoghi, non solo attraverso la riscoperta delle radici storico-culturali e delle preminenze paesaggistiche del comune, ma anche come presupposto per garantire alla comunità ed alla propria terra uno scenario di sviluppo peculiare, sostenibile, consapevole e duraturo.
    8. Arridere alle esigenze manifestate dalla popolazione e dai portavoce di interessi diffusi durante la fase partecipativa di redazione della variante e cernita ponderata delle previsioni previgenti in un'ottica di riordino territoriale rivolto alla massimizzazione delle risorse non rinnovabili, comunque nel massimo rispetto delle peculiarità dei settori territoriali diversificati ed in considerazione di un corretto rapporto con il paesaggio e le emergenze storico-testimoniali, paesaggistiche e naturalistiche presenti.
    9. Integrazione delle politiche collegate ad un concetto di fruizione e valorizzazione del territorio attraverso un concetto di turismo alternativo, diffuso, diversificato.
    10. Mantenere e rivitalizzare il legame tra ambiente ed abitanti, tra paesaggio ed operatori territoriali, con la finalità di migliorare la qualità della vita e delle attività economiche nel rispetto della vocazione del territorio e dei suoi elementi naturali ed antropici caratterizzanti.
    11. Adottare misure finalizzate ad impedire interventi che possano comportare il degrado del territorio e del costruito di rilevanza storico-testimoniale.

12. Introdurre misure finalizzate a mitigare le criticità ambientali ed insediative presenti o derivanti dall'attuazione di previsioni reiterate.
13. Considerare la rigenerazione urbana e la salvaguardia del suolo non urbanizzato quali elementi cardine della visione moderna del territorio, improntando le scelte connesse alle necessità antropiche, sia contingenti che di sviluppo, dall'obsoleto concetto di espansione ai nuovi concetti di ricucitura e razionalizzazione dell'edificato.
14. Impostare la pianificazione anche in base alle qualità ecologiche del territorio, soprattutto con riferimento alla salvaguardia degli spazi aperti aventi un ruolo di connessione e permeabilità intersistemica.
15. Conformare uno strumento pianificatorio adeguato alle caratteristiche ed alle necessità del tessuto sociale che consolidatamente caratterizza e definisce il comune.
16. Improntare le scelte urbanistiche strategiche di piano tenendo debitamente conto anche della necessità di riqualificazione, ambientale e paesaggistica di aree degradate da attività pregresse, considerando tale obiettivo quale elemento fondante per individuare eventuali obblighi derivanti dallo sfruttamento effettuato e quale occasione per un ristoro all'intera comunità sia in termini ambientali, con particolare riferimento alla sicurezza idraulica e idrogeologica, che di servizi offerti.
17. Assumere come prioritaria ogni azione, anche in sinergia con le scelte prettamente urbanistiche, che si ponga come obiettivo il controllo e il miglioramento della componente aria e della qualità del sistema delle acque con particolare attenzione al tema del traffico e delle attività che implicano conseguenze sulle componenti ambientali citate.

**B. Obiettivi riferiti al sistema insediativo**

1. Individuare le giuste azioni finalizzate ad addivenire all'attuazione delle previsioni di trasformazione reiterate, anche mediante la revisione della consistenza dei comparti attuativi ed alla previsione di attuazione degli stessi per stralci funzionali.
2. Analisi critica e revisione sostanziale degli Ambiti di Trasformazione vigenti e non ancora attuati in coerenza con le politiche sulla riduzione del consumo di suolo assunte dall'Amministrazione e dettate dal PTR novellato ai sensi della LR 31/2014, anche tenendo opportunamente conto delle eventuali indicazioni di indirizzo già espresse dagli enti sovraordinati.
3. Caratterizzare le previsioni di trasformazione con un'adeguata e coerente pluralità di funzioni infracompartuali integrate e coordinate, al fine di incentivarne l'attuazione e ammettere l'insediamento di attività anche di tipo terziario e secondario compatibili con quelle residenziali, anche a supporto di azioni interplanetarie diffuse rivolte alla risoluzione delle annose carenze di offerta patite dalla realtà comunale.
4. Caratterizzare le previsioni di trasformazione/completamento ai fini residenziale con idonei parametri dimensionali e qualitativi funzionali alla definizione di specifici comparti territoriali adeguatamente diversificati sia in base alle peculiarità ambientali del tessuto in cui si inseriscono, sia in base alle utenze a cui si rivolgono.
5. Definizione di un quadro urbanistico complessivo che consenta un adeguato sviluppo economico e sociale della comunità nel rispetto delle peculiarità delle singole zone del territorio comunale e degli elementi di pregio ambientale e paesistico.
6. Assumere le previsioni vigenti e/o programmate quali occasioni per la risoluzione di problematiche di carattere insediativo ed infrastrutturale e per la ricerca di un'ottimale organizzazione urbana, anche coordinatamente ad azioni integrative basate sull'introduzione di elementi compensativi a beneficio dell'intera comunità.
7. Pianificazione razionale degli ambiti di trasformazione e completamento edilizio secondo principi di sostenibile e facile attuabilità, anche in base alle esigenze manifestate dai cittadini e dai portatori di interessi diffusi, definendo le eventuali indicazioni finalizzate alla realizzazione delle opere urbanizzative a servizio delle nuove edificazioni che siano anche utili a completare e migliorare la trama viaria esistente ovvero il sistema dei sottoservizi.
8. Individuare idonei criteri compensativi che, a fronte dei benefici connessi a previsioni di trasformazione, determinino concreti interventi di miglioramento dello stato dei luoghi, con particolare riferimento al concorso in azioni di riordino paesaggistico.
9. Favorire gli interventi edilizi a basso impatto ambientale e paesaggistico, così come le forme di risparmio energetico, le fonti rinnovabili e il recupero dell'acqua anche negli edifici esistenti.
10. Razionalizzazione del progetto urbano generale afferente al mosaico degli insediamenti esistenti e degli interventi di completamento programmati attraverso la ricerca di una compattezza insediativa che possa facilitare la funzionalità delle urbanizzazioni ed una minore dispersione territoriale,

definendo chiaramente i margini tra l'urbanizzato, gli spazi aperti ed il territorio di cornice extraurbana.

11. Individuazione/perfezionamento di specifici meccanismi urbanistici, anche di tipo perequativo, compensativo e/o incentivante, finalizzati a migliorare l'assetto del tessuto urbano esistente, con particolare riferimento al centro storico medievale-rinascimentale del Nucleo di Antica Formazione principale e ad interventi di recupero/miglioramento che sappiano conferire un valore aggiunto all'immagine del paese presso luoghi di particolare visibilità e rilevanza pubblica.
12. Valutare azioni puntuali di diradamento edilizio presso il nucleo fondativo rivolte ad accrescere la percezione e la qualità del sistema originario, con riflessi positivi sull'intero contesto.
13. Valutare adeguatamente il coordinamento delle norme derogatorie vigenti con gli esiti delle analisi sulla qualità ambientale-paesaggistica del territorio e del suo costruito, al fine di garantire una corretto controllo delle attività edilizie e la salvaguardia degli episodi di reale valore storico-testimoniale e percettivo.
14. Individuazione di congrue politiche territoriali rivolte a favorire il ripopolamento del territorio, in particolare presso i nuclei antichi, anche mediante agevolazioni di tipo economico e previsioni di edilizia convenzionata.
15. Valutare l'integrazione di idonee norme di invarianza funzionale al fine di adeguare lo strumento urbanistico alla richiesta e alle necessità del tessuto sociale, incentivando l'insediamento di attività integrative e di supporto al sistema urbano prevalente nel rispetto delle caratteristiche del contesto e delle eventuali emergenze puntuali del territorio.

**C. Obiettivi riferiti al sistema produttivo, economico e commerciale**

1. Strutturare il mosaico territoriale e le relative norme anche in funzione degli obiettivi di consolidamento del ruolo di Lovere nel sistema del turismo diffuso del Sebino, incentivando e sistematizzando le tipologie maggiormente idonee alla realtà comunale anche in relazione alla propria conformazione territoriale ed alle peculiarità che la contraddistinguono.
2. Incentivare e consolidare le forme economiche di vicinato e di servizio alla persona al fine di integrare la struttura commerciale ed artigianale minuta e diffusa quale sostegno e ricchezza del tessuto sociale.
3. Consentire azioni di adeguamento e sviluppo delle realtà economiche consolidate nel rispetto delle peculiarità paesistico-ambientali e naturalistico-ecologiche del contesto di intervento anche sulla base degli esiti delle specifiche analisi integrate nel PGT in osservanza ai criteri vigenti in materia di qualità dei suoli.

**D. Obiettivi riferiti al sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Definizione di un adeguato assetto delle dotazioni di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale al fine di calibrare le previsioni del Piano dei Servizi in relazione alle effettive offerte attivabili sul territorio ed alle concrete necessità della popolazione, sia residente che gravitante.
2. Razionalizzazione dell'offerta dei servizi, esistenti e di progetto, anche attraverso azioni puntuali volte al miglioramento ed al potenziamento del sistema, ovvero potenziando l'interrelazione fra le singole tipologie, nonché le caratteristiche di accessibilità e fruibilità, valutando una riorganizzazione del sistema della sosta e ad un intervento generale di razionalizzazione-adequamento dei percorsi.
3. Individuazioni di azioni sostenibili dal punto di vista dei costi di realizzazione, gestione e di riconosciuta necessità anche con particolare attenzione alla reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio.
4. Aggiornamento delle previsioni del vigente Piano dei Servizi alla luce delle opere realizzate, in fase di realizzazione e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche.
5. Valorizzare i percorsi ciclo-pedonali esistenti ed implementarne la rete anche in relazione alle previsioni dell'intero sistema della mobilità, mettendo a sistema i collegamenti anche a fini della ricettività e della fruizione nel tempo libero.

**E. Obiettivi riferiti al sistema infrastrutturale e della mobilità**

1. Attuazione delle previsioni infrastrutturali nevralgiche per la risoluzione delle problematiche legate al congestionamento ed alle carenze del sistema della mobilità anche mediante la rivisitazione delle previsioni di trasformazione subordinate alla realizzazione dei nuovi assi viari.
2. Studio di possibili soluzioni alle problematiche derivanti da situazioni di traffico congestionato ovvero rivolte alla permeabilizzazione del tessuto consolidato e ai collegamenti con gli assi di attraversamento e collegamento principali.

3. Organizzazione e razionalizzazione della mobilità interna ai centri abitati, alla ricerca di soluzioni finalizzate a dare vivibilità e carattere sostenibile agli stessi, oltre che in un'ottica generale di fruizione e valorizzazione paesaggistica, con particolare riferimento alla rete ciclopedonale ed al progetto della sosta veicolare.

**F. Obiettivi riferiti al sistema del settore primario e degli spazi aperti, del paesaggio, delle emergenze naturalistiche ed ambientali e delle permanenze storico-testimoniali**

1. Salvaguardia del sistema complessivo degli spazi aperti ineditati con la consapevolezza che gli stessi, letti ed interpretati nel compendio di relazioni anche fisiche che definiscono il paesaggio, costituiscono una fondamentale risorsa per il futuro della comunità anche in termini di qualità della vita.
2. Porre particolare attenzione agli ambiti territoriali di maggior valore agronomico, ecologico, naturalistico, paesaggistico e storico-testimoniale, anche attraverso azioni urbanistiche di contenimento dell'azione antropica e di valorizzazione delle peculiarità caratterizzanti sulla base degli esiti dei redigenti approfondimenti sulla qualità dei suoli preordinati alle valutazioni di riduzione delle previsioni di consumo di suolo.
3. Tutela del territorio attraverso la salvaguardia delle connotazioni naturalistiche intrinseche, individuando le aree qualificabili come risorsa - anche passiva - di mitigazione e valorizzazione territoriale ed ecologico-ambientale.
4. Valorizzazione del territorio attraverso l'acquisizione delle vocazioni di utilizzabilità, anche in un'ottica sovracomunale ed mediante l'ottimizzazione del mosaico territoriale extraurbano, individuando le aree rurali dove coniugare usi antropici di produttività agricola e funzioni indirette di mitigazione degli insediamenti extra-agricoli esistenti o programmati.
5. Consentire, nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale e delle caratteristiche del paesaggio, il recupero funzionale e strutturale degli edifici extraurbani dismessi, anche in relazione a politiche territoriali di caratterizzazione turistico-ricettiva, ovvero in relazione ad esigenze abitative compatibili col contesto, consolidando le recenti emanazioni di legge rivolte a tal fine.
6. Valorizzazione del settore primario inteso come elemento cardine per la cura e la manutenzione del territorio ineditato.
7. Tutela e valorizzazione delle emergenze storico-testimoniali presenti, delle presenze archeologiche ed artistiche, dei valori botanici, geologici e naturalistici del territorio.
8. Incentivare le forme di coltura agraria che meglio possano valorizzare il territorio alla luce delle proprie peculiarità pedologiche.
9. Adottare azioni di valorizzazione delle emergenze con un approccio non solo puntuale, ma anche sistemico, attraverso la ricerca e l'individuazione di elementi di connessione fisica e visiva che modellino e disegnino le trame del paesaggio fruito.
10. Salvaguardare e sistemizzare le emergenze naturalistiche, paesaggistiche e storiche esistenti anche attraverso il potenziamento dell'offerta ricettiva diffusa.
11. Consolidare anche nella fruizione del territorio e nell'offerta legata allo svago ed al tempo libero le fonti dello sviluppo socio-economico del paese.
12. Perfezionamento della localizzazione delle previsioni puntuali di trasformazione e completamento del tessuto urbano alla luce degli esiti delle analisi sulle qualità agronomico-pedologiche e paesistico-ecologiche dei suoli liberi.

**G. Obiettivi riferiti all'operatività dello strumento urbanistico**

1. Perfezionamento del *corpus* normativo del PGT e degli elaborati operativi di Piano in base alle esigenze riscontrate nel corso del periodo di applicazione degli stessi da parte del Comune e degli operatori privati, nonché funzionalmente all'adeguamento dei contenuti dispositivi ad emanazioni sovraordinate sopravvenute.
2. Eventuale rivisitazione della Normativa tecnica finalizzata alla semplificazione applicativa dei disposti a favore di una maggiore praticità operativa.
3. Aggiornamento degli elaborati operativi del Piano di Governo del Territorio in relazione allo stato d'attuazione delle previsioni vigenti.
4. Perfezionamento delle perimetrazioni delle zone omogenee, eventualmente anche rispetto alle reali risultanze catastali.
5. Declinazione alla scala locale dei contenuti di rilevanza derivanti dalla pianificazione di livello sovraordinato, con particolare riferimento agli ambiti agricoli di interesse strategico in capo al PTCP di Bergamo.

6. Implementazione della documentazione analitico-operativa di Piano in tema di rete ecologica sulla base dei principi pianificatori assunti a cardine della variante ed i relazione alle analisi specifiche attinenti al tema.

**H. Obiettivi riferiti al processo partecipativo**

1. Individuazione di idonee forme di partecipazione rivolte al pubblico, per illustrare gli obiettivi dell'Amministrazione, lo stato di avanzamento dell'attività di pianificazione e per raccogliere spunti e suggerimenti.
3. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
  - la partecipazione;
  - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
  - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo.
4. Il Piano di Governo del Territorio è composto dai seguenti documenti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR).
5. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati di seguito elencati.

**DOCUMENTO DI PIANO**

A.1.1	Relazione	-
A.1.2	Vincoli paesaggistici	1:5.000
A.1.2.1	Catalogo degli immobili soggetti a vincolo	-
A.1.3	Vincoli amministrativi	1:5.000
A.1.4	Individuazione e valutazione di istanze e proposte pervenute	-
A.2.1.1TF	Inquadramento viabilistico per funzione	1:25.000
A.2.1.2	Carta della mobilità comunale esistente	1:5.000
A.2.2.1	Uso del suolo	1:5.000
A.2.2.2	Sistema agricolo - Aree e beni di particolare rilevanza	1:5.000
A.2.2.3A	Formazione ed evoluzione del territorio	1:25.000
A.2.2.3B	Formazione ed evoluzione del territorio	1:25.000
A.2.2.3C	Formazione ed evoluzione del territorio	1:25.000
A.2.2.4	Origini e formazione del centro storico	1:2.000
A.2.3.1C	Sistema del paesaggio - Elementi costruiti	1:25.000
A.2.3.1N	Sistema del paesaggio - Sistema naturale	1:25.000
A.2.3.1P	Sistema del paesaggio - Usi e percezioni	1:25.000
A.2.3.1S	Sistema del paesaggio - Luoghi simbolici	1:25.000
A.2.3.2	Carta condivisa del paesaggio - Elementi	1:5.000
A.2.3.3	Sistema del paesaggio - Qualità dei suoli: criticità e potenzialità	1:5.000
A.2.4.1	Sistema agricolo - Uso dei suoli e del sistema ineditato	1:5.000
A.2.4.2	Sistema agricolo - Capacità d'uso e attitudine agricola dei suoli	1:5.000
A.2.4.3	Aree agricole strategiche vigenti e verifica preliminare dell'uso dei suoli	1:5.000
A.2.4.4	Analisi di dettaglio dello stato puntuale dei suoli all'interno delle aree agricole strategiche vigenti	1:2.000
A.2.4.5	Dettaglio delle aree agricole strategiche alla scala comunale	1:5.000
A.2.5.1	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Panoramiche - Scatti fotografici di cornice e punti di ripresa	1:5.000
A.2.5.2	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Fotocomposizioni - Tratto nord	1:2.000
A.2.5.3	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Fotocomposizioni - Tratto sud	1:2.000

A.2.5.4	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Lettura del paesaggio - Stralcio d'insieme e mosaico dei paesaggi	1:5.000
A.2.5.5	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Lettura del paesaggio - Stralcio nord	1:2.000
A.2.5.6	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Lettura del paesaggio - Stralcio sud	1:2.000
A.2.5.7	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo	1:5.000
A.2.5.8	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Mosaico della percezione	1:5.000
A.2.5.9	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Fasce di preminenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico	1:2.000
A.2.5.10	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Ambiti di incidenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico	1:2.000
A.2.5.11	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Sistemi territoriali e aree di preclusione e attenzione	1:5.000
A.2.5.12	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Sintesi delle analisi paesaggistico-naturali e individuazione delle residualità potenziali	1:5.000
A.3.1	Analisi del tessuto urbano consolidato Densità del sistema residenziale di recente formazione	1:5.000
A.3.2	Analisi del tessuto urbano consolidato Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Altezze e piani fuori terra degli edifici	1:5.000
A.3.3	Analisi del tessuto urbano consolidato Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Rappresentazione tridimensionale	1:5.000
A.5.1	Dimensionamento di Piano	1:5.000
A.5.2	Tavola delle classi di paesaggio	1:5.000
A.5.2.1	Tavola delle classi di sensibilità del paesaggio	1:5.000
A.5.3	Previsioni di piano	1:5.000
A.5.4	Carta della rete ecologica comunale	1:10.000
A.5.4.1	Carta della rete ecologica comunale di dettaglio	1:5.000
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>		
B.1	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	1:5.000
B.2	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	1:2.000
B.3a	Catalogazione dei servizi	1:2.000
B.3b	Dimensionamento del Piano dei Servizi e schede dei servizi esistenti	-
<b>PIANO DELLE REGOLE</b>		
C.1	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	1:5.000
C.2a	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	1:2.000
C.2b	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	1:2.000
C.2c	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	1:2.000
C.3	Indagini sui nuclei di antica formazione e sugli edifici extraurbani di valore storico-testimoniale Categorie di intervento	1:1.000
C.4	Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico	1:5.000

**DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DELLE REGOLE**

A.4.1-C.5.1	Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto	1:10.00
	Stato delle previsioni del consumo di suolo al T0 e al T1	0
A.4.2-C.5.2	Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto	Bilancio ecologico del suolo 1:5.000
A.4.3-C.5.3	Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto	Riduzione delle previsioni di consumo di suolo del documento di piano 1:2.000
A.4.4-C.5.4	Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi	Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche 1:5.000
A.4.5-C.5.5	Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi	Elementi di qualità naturalistica e paesaggistica dei suoli 1:5.000

**DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE**

D	Norme Tecniche di Attuazione	-
O	Elenco degli elaborati del PGT	-

**COMPONENTE GEOLOGICA**

Tav. 01	Carta geologica
Tav. 02	Carta geomorfologica
Tav. 03	Carta idrologica e idrogeologica
Tav. 04	Carta PSL (1° livello)
Tav. 05	Carta dei vincoli
Tav. 06	Carta PAI-PGRA
Tav. 07	Carta di sintesi
Tav. 08 (a, b, c)	Carta della fattibilità geologica
	Relazione geologica

**Articolo 1.2 - Finalità delle Norme**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del PGT (DdP, PdS, PdR); tali elaborati posseggono la medesima efficacia prescrittiva, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti NTA tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:
  - della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss. mm. e ii.;
  - della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss. mm. e ii.;
  - del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.;
  - del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e ii.;
  - della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e ss. mm. e ii.;
  - della Legge Regionale 28 novembre 2014, n.31;
  - della Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18.

**Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle Norme**

1. Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del PGT (NTA e tavole grafiche) si applicano, su tutto il territorio comunale, a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprasuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti Norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza di ciascuno degli atti costitutivi del PGT (DdP, PdS, PdR), nonché dei singoli Piani Attuativi.

2. Le prescrizioni contenute nelle presenti NTA e negli altri elaborati del PGT dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di Norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Attuativi (PA) o Permessi di Costruire convenzionati (PdCc), sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Le opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione ordinaria, come meglio descritte all'interno delle presenti Norme, sono da ritenersi sempre ammissibili, in relazione all'edificato esistente alla data di adozione della presente variante generale al PGT e a quello realizzato a seguito di quanto previsto dal nuovo strumento urbanistico.

#### Articolo 1.4 - Efficacia delle Norme

1. I contenuti del PGT hanno carattere prescrittivo, sono immediatamente vincolanti e risultano prevalenti rispetto ad ogni contraria disposizione previgente, anche se non espressamente revocata.
2. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
  - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
  - le cartografie alla scala di maggior dettaglio, in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
  - le NTA rispetto agli elaborati grafici.
3. Ove sussista contrasto tra il Regolamento edilizio ed il PGT, prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.
4. Il PGT ottempera ai disposti di cui all'articolo 5, comma 3, della LR 31/2014 e dispone nel merito dei contenuti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), della LR 12/2005 (e ss. mm. e ii.), lettera sostituita dall'articolo 3, comma 1, lettera i), della LR 18/2019.
5. Nel rispetto di quanto assunto dal Comune in ottemperanza ai contenuti di cui agli articoli 11, commi 5-ter e 5-quater, e 40-bis, comma 1, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., l'eventuale applicazione:
  - dell'articolo 11, commi 5 e 5-ter;
  - dell'articolo 40-bis, commi 5 e 10;
  - dell'articolo 40-ter;
  - dell'articolo 51-bis;

è sempre prevalente rispetto ai contenuti delle presenti Norme, fatte salve eventuali disposizioni attuative delle NTA stesse relative alla valutazione paesistica dei progetti.

Nel caso di progetti in deroga ai sensi delle disposizioni regionali sopra richiamate, l'esame di impatto paesistico di cui all'articolo 1.14, comma 7, sarà sempre valutato con valore superiore a 1,5.

#### Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 gennaio 1952, n. 1902, e ss. mm. e ii. e di cui all'art. 13 comma 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., sono in vigore fino all'approvazione definitiva del PGT, ovvero delle successive varianti allo stesso.

#### Articolo 1.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici, opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento, nonché la destinazione d'uso.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione) e ss. mm. e ii. In tema di abbattimento delle barriere architettoniche, tale possibilità di deroga si intende estesa anche alle opere inerenti la realizzazione di piccoli volumi tecnici e/o accessori presso le unità abitative di persone disabili, in qualsiasi ambito territoriale, che si rendano necessarie per la piena e perfetta fruibilità di impianti e strutture da parte dei predetti soggetti.

4. E' altresì data facoltà al Consiglio Comunale, attraverso motivata deliberazione, di ammettere deroghe alle distanze minime dalle strade previste dal presente PGT esclusivamente per interventi interni al centro abitato, così come definito dal nuovo codice della strada, verificata l'inesistenza di reali pericoli alla circolazione stradale.
5. Sono altresì ammesse le deroghe di cui al comma 2 dell'art. 11 del Dlgs 115/2008.

#### Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal PGT sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo, che recepisce ed integra le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle sedi stradali non campite negli elaborati grafici del PGT, delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito anche definite Sp) definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.
3. **Superficie territoriale (ST):** superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.
4. **Superficie fondiaria (SF):** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla ST al netto delle aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.
5. **Superficie coperta (SCOP):** superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori o uguali a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
6. **Indice di copertura (IC):** è il rapporto tra la superficie coperta SCOP e la superficie fondiaria o territoriale. Determina la superficie coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.
7. **Superficie lorda (SL):** somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.
8. **Superficie accessoria (SA):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
  - i portici e le gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;
  - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
  - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
  - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
  - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli pertinenziali e comunque nel limite delle quantità definite dalla L. 122/89 e ss. mm. e ii., ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
  - volumi tecnici;
  - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda.

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

I portici e le logge di progetto costituiscono superficie accessoria nei limiti del 20% della SL di cui costituiscono pertinenza.

9. **Volume reale (VR):** ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, ovvero ove specificatamente indicato dalle presenti norme, il volume reale viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio moltiplicato per l'altezza (come definita dal successivo punto 18), esclusi i piani interrati e seminterrati che non concorrono alla definizione e quantificazione della SL come definita al comma precedente. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, salvo diverse indicazioni particolari delle presenti norme.
10. **Volume urbanistico (VU):** volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.
11. **Volume totale o volumetria complessiva (VT):** volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
12. **Superficie totale (STOT):** somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13. **Superficie utile (SU):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
14. **Superficie complessiva (SC):** somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).
15. **Superficie calpestabile (SCAL):** superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).
16. **Altezza del fronte:** l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
  - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
  - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
17. **Altezza dell'edificio:** altezza massima tra quella dei vari fronti.
18. **Altezza urbanistica (H):** ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, il PGT definisce i parametri convenzionali di altezza da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Ai soli fini della determinazione del volume urbanistico, l'altezza urbanistica è definita in via convenzionale, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista, in 3,30 m. Ai fini del computo dell'altezza massima stabilita puntualmente per zone ed ambiti territoriali dalle presenti Norme, l'altezza dei fabbricati è misurata in via normale a terreno sistemato (con un riporto massimo di m 3 di terreno rispetto al piano naturale di campagna nel caso di edifici costruiti o sovralzati su terreni con pendenze superiori al 30%, mentre il riporto sarà al massimo di m 2 rispetto al piano naturale di campagna per terreni con pendenze comprese tra il 15% ed il 30% e senza alcun riporto su terreni che abbiano pendenze inferiori al 15%), a partire dal piano di spiccato dell'edificio del suo punto a valle più basso, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. In caso di copertura inclinata la pendenza delle falde non potrà essere maggiore del 40%; si precisa che per intradosso di coperture in legno si intende la quota di imposta dell'assito.  
Dal suddetto calcolo sono esclusi:
  - i locali seminterrati, ricadenti all'interno dell'area sedime del fabbricato, destinati a autorimesse o locali accessori (con altezza utile interna non superiore a 2,40 m) allo stesso, emergenti fino ad un massimo di 1,30 m a partire dallo spiccato di cui sopra fino all'estradosso del solaio del piano terra;
  - le rampe o i corselli di accesso alle autorimesse, purché di larghezza non superiore a m 6,00;
  - i volumi tecnici emergenti dall'estradosso della copertura fino ad un massimo di m 2,50 dal piano di falda, ovvero di m 1,00 dalla linea di colmo della stessa.
19. **Altezza interna dei locali:** è calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio (all'intradosso dell'assito nel caso di solai in legno).
20. **Indice di edificabilità territoriale (IT):** quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente; in applicazione degli indici di Piano è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito (o comparto) di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
21. **Indice di edificabilità fondiaria (IF):** quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; in applicazione degli indici di Piano, è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda realizzabile in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Nella determinazione della superficie lorda realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa di Piano. Qualora venga realizzata SL corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda realizzata o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda da realizzare.

22. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di SL o di SCOP, così come definite dal presente articolo, per ogni singolo lotto, ambito o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
23. **Superficie permeabile (SP):** porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; l'area da riservare a superficie permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni, manufatti e superfici impermeabili nel soprassuolo e nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie permeabile deve essere interessata, in modo adeguato, dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di Piano Attuativo, le quantità indicate nelle Norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale. Le quantità minime di superficie permeabile sono definite dal successivo art. 1.12. Le pavimentazioni tipo erbablock (o greenblock) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa. Per gli Ambiti produttivi consolidati, alla luce delle disposizioni della DGR n. XI/695 del 24/10/2018 “Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, nel caso di oggettiva impossibilità di reperimento della prevista quota di verde permeabile all'interno del lotto di pertinenza ovvero per comprovate esigenze di carattere funzionale e di tutela ecologica, saranno ammesse deroghe alla quota prescritta di verde permeabile qualora venga garantita, tramite specifica verifica di invarianza idraulica, la medesima performance attraverso il coefficiente di deflusso medio ponderale. I parametri relativi alla superficie permeabile definiti per le diverse zone sono derogabili ai sensi dell'art. 66, comma 1-bis, della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
24. **Indice di permeabilità (IPT o IPF):** rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale - IPT) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria - IPF).
25. **Superficie scolante impermeabile dell'intervento:** superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.
26. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, misurata a raggio in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà. La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale in tutto il territorio comunale, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione, per i quali devono essere rispettate le norme del Codice Civile, comunque sempre nel rispetto dei dettami del DM 1444/68, deve essere di 5,00 m o pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo se superiore a 10 m. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza. Nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
- sia mantenuto il distacco tra fra fabbricati di cui al successivo comma 27 del presente articolo;
  - siano rispettate le indicazioni del codice civile in materia;
  - sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio.
- Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini i locali completamente interrati. Per i pergolati, i gazebo devono essere osservate le distanze minime previste dal codice civile. Per i manufatti di cui al successivo art. 1.25, devono essere rispettate le distanze minime previste dal codice civile. Sono fatte salve eventuali specifiche indicazioni contenute nei successivi articoli.
- Non concorre alla definizione della distanza minima dai confini la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dal confine pari o inferiore a 5 m, di “cappotti” termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato. Tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,30 m.
27. **Distacco fra fabbricati (Df):** distacco minimo, misurato a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le pareti delle diverse costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a 1,50 m. Nell'ambito di Piani Attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi del

comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo, previa stipula di accordo registrato e trascritto da allegare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci come definite dal codice civile. Non viene considerato distacco tra i fabbricati il rientro nello stesso corpo di fabbrica quando la sua profondità non supera i 2/3 della sua larghezza, che comunque non può essere superiore a m. 5,00.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

28. **Distanza dalle strade (Ds):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, nonché delle superfici interrata e seminterrata, misurata a raggio in proiezione orizzontale dal ciglio stradale.

Si definisce ciglio stradale il limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti ovvero risultanti dagli atti di acquisizione o definiti in base alle fasce di esproprio del progetto approvato, comprendenti quindi oltre alla sede veicolare gli eventuali marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi pubblici e/o di uso pubblico ed i fossi (anche intubati da privati).

Il limite di distanza dalle strade è definito dal PGT in applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti stabiliti in sede di Piano Attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. E' possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti rispetto agli edifici limitrofi, previo parere favorevole della Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio.

L'arretramento del fabbricato dalle strade (Ds) destinate a traffico veicolare deve essere di almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Sono computati, ai fini del raggiungimento della distanza minima come sopra definita, gli spazi di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.

Esclusivamente all'interno del centro abitato, così come definito dal Nuovo Codice della Strada e nel caso di strade comunali, per le costruzioni accessorie di cui al successivo art. 1.25, per i locali completamente interrati, per le piscine e per le rampe di accesso agli stessi, tale distanza minima può essere derogata previa Deliberazione della Giunta Comunale. Per i manufatti di cui al successivo art. 1.25, devono essere rispettate le distanze minime previste dal codice civile.

E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).

Non concorre alla definizione della distanza minima dalle strade la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dalla strada pari o inferiore a 5 m, di "cappotti" termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato. Tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,30 m.

E' altresì sempre ammessa la facoltà di cui al comma 4 del precedente art. 1.6.

29. Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alla vigente normativa antisismica, è ammessa la formazione di pilastri, setti e travi comportanti la riduzione della distanza minima dai confini e dalle strade per un massimo di 0,30 m, ed un aumento dell'altezza ammessa per un massimo di 0,30 m.

### Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della superficie dello stesso, indipendentemente dalla computabilità della stessa come SL.
3. Per **soprizzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. a) della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1 lett. b) della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. c) della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. d) della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

9. Per **nuova costruzione** si intende la realizzazione di un edificio interamente nuovo, anche se ubicato in ambito derivante da sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 27 comma 1, lettera e), della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.
10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. f) della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme potranno essere applicati i criteri di cui al comma 1 dell'art. 73 bis della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

#### Articolo 1.9 - Norma particolare per le riconversioni funzionali

1. La trasformazione e riconversione di edifici a destinazione industriale o artigianale, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti Norme, potrà avvenire solo attraverso Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni dell'art. 7 della LR 1/07 e ss. mm. e ii. (*Recupero delle aree industriali dimesse*). Per gli ambiti di riconversione dovrà essere effettuata indagine preliminare, con le modalità previste dall'art. 242 del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii., per la verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione riferite alla nuova destinazione d'uso prevista.

#### Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità ai commi 3 e 4 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.:
  - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
  - le fognature;
  - verde pubblico e di arredo;
  - la rete idrica;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - la pubblica illuminazione.
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.:
  - gli asili nido e scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - i presidi per la sicurezza pubblica;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese ed altri edifici religiosi;
  - gli spazi di verde attrezzato;
  - gli impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere (parchi urbani);
  - i centri sociali;
  - le attrezzature culturali;
  - le attrezzature sanitarie;
  - i cimiteri.

#### Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Il Regolamento edilizio può prevedere misure di incentivazione finalizzate al risparmio energetico e alla realizzazione di edilizia di tipo ecologico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.
3. Possono altresì essere previste forme di incentivazione per gli interventi di risanamento e recupero del patrimonio edilizio all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

### Articolo 1.12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria, fatta eccezione per i Nuclei di Antica Formazione, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a superficie permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art. 1.7.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale-terziaria, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
  - le aree qualificate come "bosco" o "assimilate a bosco", così come definite dall'art. 42 della LR 31/08;
  - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
  - i vivai e simili;
  - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
5. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 0,50 m misurato a 1,50 m da terra. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al predetto limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri. Sono escluse da tali misure di salvaguardia le alberature nelle zone agricole, che dovranno comunque essere sostituite almeno in pari numero. In ogni caso, le disposizioni di cui al presente comma sono da intendersi derogabili nei casi di rilevate ed accertate esigenze di sicurezza ed incolumità.
6. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti/pericolose, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili.
7. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "*lotta biologica e a basso impatto ambientale*".
8. Nell'ambito delle previsioni discendenti dall'attuazione di specifiche disposizioni di Piano relativamente all'impianto di essenze arboree per esigenze mitigative, compensative ovvero connesse all'attuazione delle previsioni della Rete Ecologica di cui al successivo articolo 1.13 o, comunque, in caso di specifici provvedimenti del Comune, l'abbattimento di alberi è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli Uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
  - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
  - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
  - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro.
9. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
10. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, di SCIA o altro titolo equipollente, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
11. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a distanza inferiore di 2,00 m dalle alberature esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune, che potrà disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli alberi interessati dall'intervento.
12. Nelle aree a destinazione extraurbana e a verde privato sono oggetto di protezione e tutela i filari di alberi e le siepi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli Uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere di regola ricostituito.

- Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo, secondo la normale conduzione agraria.
13. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi e gli scoli devono essere sottoposti, da parte dei proprietari frontisti, siano essi Enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi e gli scoli attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalciati dai frontisti, con asportazione del materiale di risulta.
  14. Le nuove alberature devono essere costituite da specie autoctone.
  15. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate *ex lege* (ex art. 142 Dlgs 42/04 e vincolo idrogeologico).
  16. Ai fini di una corretta funzionalità ecologica del sistema territoriale, sono oggetto di tutela le formazioni ripariali di origine storica, anche se soggette a regolare capitozzatura, lungo i confini agrari e lungo i corsi d'acqua, di qualsiasi natura. Si intendono incentivati gli interventi di sostituzione delle essenze esistenti non autoctone ed infestanti con la reintroduzione di essenze tipiche delle colture agrarie storiche.

### Articolo 1.13 - Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale

1. Il progetto della Rete Ecologica Comunale (REC) analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati (Rete Ecologica Regionale e Rete Ecologica Provinciale) e ne contestualizza i contenuti approfondendoli ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi di cui al presente articolo. Gli obiettivi di seguito definiti sono tradotti in indirizzi per il funzionamento della REC nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi in coerenza con quanto da essi disciplinato. Gli indirizzi di tipo puntuale fanno riferimento al mosaico territoriale definito presso le cartografie operative del progetto della REC allegate al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
2. Il progetto di REC si pone i seguenti obiettivi generali:
  - proteggere l'ecosistema naturale garantendo il giusto equilibrio tra questo e l'ambiente antropizzato;
  - conservare la biodiversità, per cui in ogni suo elemento deve essere garantita la varietà delle specie che dipende dalla dimensione e dalla forma delle aree di cui è costituita;
  - promuovere la continuità della RER e della REP.
3. La REC si articola in:
  - elementi di primo livello in ambito extraurbano, corrispondenti agli elementi primari di primo livello della Rete Ecologica Regionale;
  - elementi di secondo livello in ambito extraurbano, corrispondenti agli elementi primari di secondo livello della Rete Ecologica Regionale;
  - rete ecologica in ambito urbano, in cui sono riconosciuti ancora elementi di primo e secondo livello, nodi, ed elementi connettivi.
4. Obiettivi ed indirizzi per gli interventi negli elementi di primo livello in ambito extraurbano
  - a. In relazione agli habitat di riferimento ed alla funzione che svolgono nell'ambito della REC complessiva, negli elementi di primo livello si distinguono:
    - habitat del bosco;
    - habitat dei prati e pascoli;
    - habitat lacustre;
    - elementi connettivi lineari.
  - b. In attuazione delle previsioni di Piano, dovrà essere garantita la continuità territoriale di questi elementi, eventualmente, laddove necessario, ricorrendo a misure compensative/mitigative.
  - c. Gli interventi dovranno mirare a mantenere o migliorare la funzionalità ecologica e naturalistica.
  - d. Si dovrà favorire la conservazione del bosco con interventi mirati al mantenimento della disetaneità, delle piante vetuste, alla prevenzione degli incendi, alla conservazione della lettiera, alla permanenza di grandi alberi, anche di quelli vetusti.
  - e. Dovrà essere favorito il mantenimento degli ambienti prativi promuovendo un uso agricolo compatibile ed incentivando il pascolo bovino ed equino.
  - f. I progetti che interessano direttamente o indirettamente lo specchio lacuale devono essere valutati anche dal punto di vista dell'interferenza con l'habitat di riferimento, promuovendo iniziative che favoriscano la biodepurazione ed il controllo dell'immissione indiretta di sostanze inquinanti, il controllo di attività che arrechino disturbo o addirittura danno alla fauna.
  - g. Deve essere garantita l'integrità dei corridoi fluviali e promosso un attento monitoraggio dei corpi idrici soggetti a prelievo, con particolare attenzione al rilascio dei periodi di magra.
  - h. Devono essere promossi interventi di deframmentazione di tutte quelle reti ed infrastrutture che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria, per i piccoli mammiferi o per quelli

- di media taglia.
- i. Si deve promuovere la riqualificazione del sistema delle strade sterrate, dei sentieri, delle mulattiere, regolamentandone anche gli usi per garantire la convivenza tra fauna ed uomo.
  - j. Con specifico riferimento alle aree della cava dismessa, nelle parti specificamente riservate dalle previsioni di Piano ad azioni di recupero e rinaturalizzazione gli interventi devono perseguire l'obiettivo di ricostituire la continuità naturalistica tra le unità ecosistemiche; in particolare, si devono perseguire lo sviluppo di nicchie ecologiche terrestri diversificate ed il potenziamento dei fattori connettivi tra la rete ecologica in ambito extraurbano e quella in ambito urbano.
5. Obiettivi ed indirizzi per gli interventi negli elementi di secondo livello in ambito extraurbano
- a. In relazione agli habitat di riferimento ed alla funzione che svolgono nell'ambito della REC complessiva, negli elementi di secondo livello si distinguono:
    - habitat del bosco;
    - habitat dei prati e pascoli;
    - nodi connettivi;
    - elementi connettivi lineari.
  - b. Deve essere garantita la continuità territoriale di questi elementi.
  - c. Gli interventi dovranno mirare a mantenere o migliorare la funzionalità ecologica e naturalistica.
  - d. Si deve favorire la conservazione del bosco con interventi mirati al mantenimento della disetaneità, delle piante vetuste, alla prevenzione degli incendi, alla conservazione della lettiera, alla permanenza di grandi alberi, anche di quelli vetusti.
  - e. Deve essere favorito il mantenimento degli ambienti prativi promuovendo un uso agricolo compatibile e incentivando il pascolo bovino ed equino.
  - f. Deve essere posta particolare attenzione alla trasformazione dell'habitat di riferimento in corrispondenza dei nodi, estendendo la tutela ad una fascia territoriale con funzione tampone.
  - g. Deve essere garantita l'integrità dei corridoi fluviali e va promosso un attento monitoraggio dei corpi idrici soggetti a prelievo, con particolare attenzione al rilascio dei periodi di magra.
  - h. Devono essere promossi interventi di deframmentazione di tutte quelle reti ed infrastrutture che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria, per i piccoli mammiferi o per quelli di media taglia.
  - i. Va promossa la riqualificazione del sistema delle strade sterrate, dei sentieri, delle mulattiere, regolamentandone anche gli usi per garantire la convivenza tra fauna ed uomo
6. Obiettivi ed indirizzi per gli interventi negli elementi per la rete ecologica in ambito urbano
- a. La rete ecologica in ambito urbano ha lo scopo di perseguire l'equilibrio ecosistemico là dove sono più forti gli impatti dell'azione dell'uomo.
  - b. Nell'ambito urbano, il progetto di rete ecologica mira a ricucire i vari elementi naturali o potenzialmente naturali, dotando il tessuto urbano di una struttura continua di spazi verdi tra loro connessi e collegati con le frange esterne.
  - c. La rete ecologica in ambito urbano è costituita da:
    - elementi di primo livello come da indicazioni regionali per cui valgono gli indirizzi del precedente comma 4 del presente articolo;
    - elementi di secondo livello come da indicazioni regionali per cui valgono gli indirizzi del precedente comma 5 del presente articolo;
    - nodi urbani, cioè aree di appoggio per la connessione con gli elementi di primo e secondo livello in ambito extraurbano;
    - elementi connettivi areali e lineari che garantiscono, con la loro presenza, la continuità tra i nodi e tra questi con gli elementi di primo e secondo livello in ambito extraurbano.
  - d. I nodi urbani corrispondono alle aree verdi esistenti e di progetto, anche quelle interne ad aree riconosciute dal Piano dei Servizi come altri tipi di servizi, ma connesse da ampie aree verdi pertinenziali; gli interventi di manutenzione, di riqualificazione o di nuova realizzazione devono mirare a garantire la funzione di area di appoggio nella REC, promuovendo la creazione di nicchie ecologiche o, comunque, preservando là dove possibile fasce di passaggio o filtro ecologico.
  - e. Tutte le aree urbane caratterizzate dalla presenza effettiva o potenziale di elementi vegetali (alberi-siepi) o superfici permeabili costituiscono la trama degli elementi connettivi areali o lineari; in queste aree va garantita la permanenza degli elementi vegetazionali e della permeabilità e vanno promosse iniziative di integrazione ed arricchimento degli stessi.

Articolo 1.14 - Disposizioni per l'esame paesistico degli interventi sul territorio

1. Il PGT persegue la valorizzazione paesaggistica puntuale, sistemica e intersistemica mediante previsioni, prescrizioni e indirizzi formulati sulla base di specifici approfondimenti i cui esiti sono sostanziati nelle specifiche elaborazioni di Piano dedicate al tema.
2. Le norme e gli indirizzi di carattere paesaggistico sono integrati nelle presenti NTA sia in termini di contenuti puntuali, sia a livello metodologico-applicativo.
3. Per le finalità di cui al precedente comma 1, l'Allegato 1 alle presenti NTA definisce i criteri di qualità paesaggistica da ottemperare per l'eventuale applicazione dei meccanismi incentivanti eventualmente previsti dalle singole norme di zona.
4. Ai sensi dell'articolo 35 delle NTA del PTPR, in tutto il territorio comunale i progetti e le opere (ad eccezione di quelle di manutenzione ordinaria) che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi (ad eccezione delle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli) e degli edifici sono soggetti a verifica di inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale e, pertanto, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico secondo i criteri di cui alla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002 e ss. mm. e ii.
5. Per la valutazione dell'incidenza del progetto si dovrà far fede alle classi di sensibilità paesistica, così come definite nell'omonima cartografia del PGT.
6. In particolare, il progetto dovrà essere valutato in relazione alla classe (o alle classi) di sensibilità paesistica che il PGT attribuisce ai luoghi interessati dall'intervento tramite le cartografie di cui al precedente punto.
7. Nei casi particolari in cui il Comune dovesse richiedere la predisposizione di un Piano paesistico di contesto per la valutazione di progetti specifici, non saranno tendenzialmente ammessi approfondimenti che tendano ad abbassare il valore delle classi di sensibilità così come attribuite dal PGT al sito di intervento.
8. Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti NTA in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è costituita dagli elaborati di seguito elencati.

A.1.2	<i>Vincoli paesaggistici</i>		1:5.000
A.2.5.1	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Panoramiche - Scatti fotografici di cornice e punti di ripresa</i>	1:5.000
A.2.5.2	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Fotocomposizioni - Tratto nord</i>	1:2.000
A.2.5.3	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Fotocomposizioni - Tratto sud</i>	1:2.000
A.2.5.4	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Lettura del paesaggio - Stralcio d'insieme e mosaico dei paesaggi</i>	1:5.000
A.2.5.5	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Lettura del paesaggio - Stralcio nord</i>	1:2.000
A.2.5.6	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Lettura del paesaggio - Stralcio sud</i>	1:2.000
A.2.5.7	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo</i>	1:5.000
A.2.5.8	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Mosaico della percezione</i>	1:5.000
A.2.5.9	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Fasce di preminenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico</i>	1:2.000
A.2.5.10	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Ambiti di incidenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico</i>	1:2.000
A.2.5.11	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Sistemi territoriali e aree di preclusione e attenzione</i>	1:5.000
A.2.5.12	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i>	<i>Sintesi delle analisi paesaggistico-naturali e individuazione delle residualità potenziali</i>	1:5.000

A.3.1	<i>Analisi del tessuto urbano consolidato</i>	<i>Densità del sistema residenziale di recente formazione</i>	1:5.000
A.3.2	<i>Analisi del tessuto urbano consolidato</i>	<i>Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Altezze e piani fuori terra degli edifici</i>	1:5.000
A.3.3	<i>Analisi del tessuto urbano consolidato</i>	<i>Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Rappresentazione tridimensionale</i>	1:5.000
A.5.2	<i>Tavola delle classi di paesaggio</i>		1:5.000
A.5.2.1	<i>Tavola delle classi di sensibilità del paesaggio</i>		1:5.000
C.4	<i>Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico</i>		1:5.000
A.4.4-C.5.4	<i>Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi</i>	<i>Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche</i>	1:5.000
A.4.5-C.5.5	<i>Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi</i>	<i>Elementi di qualità naturalistica e paesaggistica dei suoli</i>	1:5.000
D	<i>Norme Tecniche di Attuazione</i>		-

### Articolo 1.15 - Incentivi volti al risparmio energetico

1. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui al comma 1ter dell'art. 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. L'incentivazione di cui al precedente comma dovrà essere obbligatoriamente documentata e certificata da un tecnico abilitato che ne assuma le responsabilità agli effetti di Legge.
3. Qualora, al termine dei lavori, quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento stesso sarà considerata a tutti gli effetti variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.
4. L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1quater dell'art. 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., potrà prevedere anche misure di incentivazione, riducendo gli oneri di urbanizzazione, ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi.

### Articolo 1.16 - Modalità di attuazione del PGT

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel DdP, nel PdS e nel PdR, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche e/o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il PGT si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici ovvero nei casi l'intervento preveda un aumento del peso insediativo.
3. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14, comma 12, della LR 12/05.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle Norme specifiche del DdP, del PdS e del PdR, sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di:
  - ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f), della LR 12/05 e ss. mm. e ii.;
  - tutti gli interventi previsti dal PGT per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento; la convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
  - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, cambio di destinazione d'uso senza opere per destinazioni terziarie, turistico-ricettive (di SL superiore a 600,00 mq) e per tutte le attività commerciali di media struttura di vendita di nuovo insediamento, così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
  - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, cambio

di destinazione d'uso senza opere per la destinazione residenziale, di SL superiore a 600,00 mq;

- interventi di demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione che comportino aumento di unità abitative;
- nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, cambio di destinazione d'uso senza opere per destinazione produttiva con SL di progetto maggiore a 1.000,00 mq; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'indice di edificabilità fondiaria (IF), tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera superficie territoriale, trasformandosi quindi in indice di edificabilità territoriale (IT), al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.

5. In via generale, sono soggetti a Piano Attuativo, in luogo del Permesso di Costruire convenzionato, gli interventi che necessitano o prevedono opere di urbanizzazione ovvero la realizzazione e/o adeguamento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. E' comunque fatta salva la possibilità, per l'Amministrazione, attraverso apposita deliberazione motivata della Giunta comunale, di fornire all'Ufficio comunale competente indirizzi in merito.
6. I Piani Attuativi (e le loro varianti) conformi alle previsioni del PGT sono approvati ai sensi dei disposti di cui all'art. 14 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
7. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire - o altro titolo equipollente - o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.
8. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 dell'art. 5 della LR 31/2014, si applicano le norme transitorie previste dal medesimo art. 5.

#### Articolo 1.17 - Dimensione minima degli alloggi

1. Ogni intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di cambio di destinazione d'uso (con o senza opere), di ampliamento e nuova costruzione con destinazione anche parzialmente residenziale, realizzato con Piani Attuativi, Permessi di Costruire (semplici o convenzionati), o altre forme autocertificative ai sensi di legge, in qualsiasi zona del territorio comunale, dovrà prevedere una quota minima di alloggi con superficie utile non inferiore a 40,00 mq pari all'80% del totale degli stessi, da arrotondare in difetto. Tale norma è da considerarsi valida solo per gli interventi che prevedano un numero di unità immobiliari superiori a 4.
2. La presente norma non si applica agli interventi di edilizia convenzionata (come definita ai sensi della vigente legislazione in materia) e di "social housing".

#### Articolo 1.18 - Permesso di Costruire convenzionato

1. Il Permesso di Costruire convenzionato, oltre a quanto in precedenza stabilito, è obbligatorio in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
2. La convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione della quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

#### Articolo 1.19 - Contributo alle urbanizzazioni

1. Ai sensi dell'articolo 12 del DPR 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri Organi tecnici, in sede di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato dovrà essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scemputo degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso, il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio o comunque entro la fine delle opere edilizie, ad eseguire tutte le opere necessarie.

2. Per grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) si intende la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
- acquedotto;
  - fognatura;
  - rete energia elettrica;
  - rete telefonica;
  - rete del gas.

### Articolo 1.20 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti Norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività deve essere valutata secondo il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni di sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del PGT, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare, o accessoria, o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, case per pensionati.  
Sono previste anche le seguenti categorie:
  - residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti Norme;
  - casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura;
  - servizio di ospitalità bed and breakfast: attività svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.
5. **Attività agricole:**
  - residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
  - esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della LR 10/07 e ss. mm. e ii.), fattorie didattiche;
  - abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
  - attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
  - allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
  - allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
  - allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.
6. **Attività produttive:**
  - fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
  - magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);

- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
  - costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
  - attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
  - distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
  - asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della SL ammissibile e comunque non oltre 500,00 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
  - attività estrattive: consistono nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione; lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
  - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di SL; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.
- 7. Attività terziarie:**
- attività commerciali: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, centri commerciali, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
  - esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);
  - esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;
  - artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato; l'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali; queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:
    - produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
    - riparazione beni di consumo, quali ad esempio: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, autoveicoli leggeri e motocicli, strumenti di precisione, rilegatoria;
    - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, palestre e centri fitness, laboratori fotografici;
  - attività turistico-ricettive: alberghi (distinti in: motel, villaggio albergo, albergo meublé o garni, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere), residenza turistica alberghiera, ostelli, campeggi, villaggi turistici; per la classificazione delle attività turistico-ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della LR 16 luglio 2007 n. 15 e ss. mm. e ii. ("Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo");
  - attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi): ristoranti, trattorie, bar, birrerie, pub, locali per pubblico spettacolo;
  - attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
  - centri di telefonia fissa (phone center);
  - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati

prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di SL; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenti non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

**8. Infrastrutture e attrezzature della mobilità:**

- strade;
- parcheggi.

**9. Strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero:**

- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione;
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari, ecc.);
- attrezzature sanitarie e socio-assistenziali (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità (municipio, poste, ecc.);
- attrezzature sportive (centri sportivi, aree attrezzate);
- attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo i percorsi rurali e di interesse naturalistico-paesaggistico;
- impianti tecnologici;
- aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Articolo 1.21 - Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie sono normati dagli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

Articolo 1.22 - Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (Permesso di Costruire o altro titolo equipollente, Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
  - all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco la dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato; in questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SL maggiori di 600,00 mq;
  - in zone diverse dai Nuclei di Antica Formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per le quote rimanenti di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il Comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/05 e s. m e i.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica Delibera di Giunta Comunale, previa relazione del responsabile del servizio relativa alla compatibilità di quanto proposto con il Piano dei Servizi.

Articolo 1.23 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera, di Piano urbanistico attuativo o di Permesso di Costruire convenzionato, pur mantenendosi all'interno delle fasce d'arretramento e di rispetto stradale, qualora individuate. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti Norme.

2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica e di interesse pubblico, dovrà essere rigorosamente rispettata la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Si rimanda all'allegato di merito del Regolamento Edilizio per l'individuazione delle tipologie di strada indicative di cui tener conto nella progettazione.

#### Articolo 1.24 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche Norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti Norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne e le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 m x 2,50 m ovvero di 5,00 x 2,00 m nel caso di parcheggi in linea. Sono ammessi, ai sensi delle norme vigenti in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
  - residenza: 30% della SL; per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso con o senza opere e per tutti gli interventi che prevedano un aumento del numero delle unità abitative, dovrà altresì essere garantito almeno un posto auto per alloggio;
  - artigianato di servizio, botteghe artigiane, uffici sino a 250,00 mq di SL: 30% della SL;
  - esercizi di vicinato: 30% della SL;
  - commercio all'ingrosso: 30% della SL;
  - attività produttive: 15% della SL;
  - servizi privati aperti al pubblico: 30% della SL;
  - attività direzionali oltre i 250,00 mq e turistico-ricettive: 50% della SL;
  - media struttura di vendita: 50% della SL (di cui almeno la metà aperta al pubblico);
  - grande struttura di vendita: 100% della SL (interamente aperti al pubblico);
  - esercizi che vendono merci ingombranti: 100% della superficie di vendita calcolata secondo i parametri regionali (1/8 della SL) e 30% della restante superficie;
  - esercizi che esercitano congiuntamente il commercio al dettaglio e all'ingrosso: 100% della SL per il 50% riservato al dettaglio e 30% della SL per il 50% riservato all'ingrosso.Le quantità sopra riportate non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla L. 122/89 e ss. mm. e ii.
5. Dovrà essere prevista, nella misura individuata dalla normativa vigente in materia, adeguata dotazione di posti auto e colonnine di ricarica per vetture elettriche.

#### Articolo 1.25 - Volumi accessori o pertinenze

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo

- stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaie e depositi per attrezzi da giardino.
2. I volumi accessori/pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
    - Fatte salve le disposizioni specifiche per ogni ambito territoriale ed eccettuate eventuali deroghe, in linea generale non è ammessa la costruzione di volumi accessori o pertinenze all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

### Articolo 1.26 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del Dlgs 114/98:
  - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
  - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 150 mq e inferiore o uguale a 1.500 mq;
  - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
  - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del Dlgs 114/98 e ss. mm. e ii.;
  - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente rimovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili); la superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di 1/8 della SL, pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione: 100% sulla superficie di vendita e 30% sulla restante SL.
2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di autocertificazione: in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 7 del Dlgs 114/98 e della legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.
3. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza separazione dei locali, la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessiva utilizzata; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.
4. In tutti i locali in cui alla data di adozione del presente PGT siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere ed il subingresso di terzi. La sostituzione con altre attività commerciali al dettaglio (senza subingresso) è consentita a condizione che si tratti del medesimo settore merceologico (alimentare o non alimentare). E' altresì ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti della media struttura definiti per quello specifico ambito, previo adeguamento delle dotazioni per servizi pubblici.
5. Si rimanda, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, a quanto riportato nella DGR n. 8/8905 del 27/01/2009 e nella DGR 1193 del 20/12/2013.

### Articolo 1.27 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il PGT prescrive fasce di rispetto o di arretramento o vincoli all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
  - infrastrutture della viabilità;
  - cimiteri;
  - pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
  - reticolo idrico;
  - elettrodotti;
  - impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni.Le aree inedificate ricomprese in tali fasce dovranno essere sistemate preferibilmente a verde. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo

- dell'edificabilità ammessa. All'interno di tali fasce é ammessa l'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti Norme.
2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SL, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico e fatte salve le indicazioni specifiche di cui ai successivi commi, previa autorizzazione, se richiesta, degli Enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
    - marciapiedi, spazi pedonali, piste ciclabili;
    - parcheggi con relative corsie di accesso;
    - cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
    - nuove strade;
    - opere necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare;
    - ampliamenti ed adeguamenti stradali;
    - impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
  3. **Infrastrutture della viabilità:** oltre a quanto graficamente individuato dal PGT, devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e le disposizioni e le ottemperanze previste dalla Provincia di Bergamo. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra ad esclusione degli adeguamenti stradali, della realizzazione di piste ciclo-pedonali e pertinenze stradali e di parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal PGT. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).
  4. **Cimiteri:** all'interno degli ambiti individuati sulle tavole grafiche del PGT (fascia di rispetto cimiteriale) non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi:
    - gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
    - infrastrutture al servizio delle strutture cimiteriali (parcheggi, ecc.);
    - i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita autorizzazione;
    - i volumi tecnici senza presenza di persone.Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L 166/02, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della SL esistente.
  5. **Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile:** si rimanda ai contenuti delle norme geologiche di Piano.
  6. **Reticolo idrico:** si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore.
  7. **Elettrodotti:** devono essere rispettate le distanze previste dalla L 36/01, dal DPCM 8/07/2003 e dal DM 29/05/2008.
  8. **Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni:** per tali interventi si dovranno rispettare i criteri dettati dal PTPR e quanto indicato dalla DGR 11/12/2001 n. VII/7351. L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio, previo parere obbligatorio e vincolante della competente Commissione per il paesaggio e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici ed elettromagnetici).

#### Articolo 1.28 - Classi di fattibilità e Norme geologiche di attuazione

1. Ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., l'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è parte integrante del Documento di Piano del PGT; ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera b), della medesima legge regionale - e come definito dalle DGR n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008 - le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica per le azioni di Piano e del quadro di dissesto PAI sono parte integrante anche del Piano delle Regole. In relazione al valore normativo dei contenuti prescrittivi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, se ne recepiscono a seguire le disposizioni, rimandando in ogni caso, per i contenuti di merito, al corpus documentale e normativo dello studio geologico allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
2. La carta di fattibilità è stata redatta alla scala 1:2.000 sul territorio individuato nella carta di sintesi, ovvero su tutto il territorio comunale, avendo individuato alcune problematiche estese all'intero areale di Lovere.

La carta di fattibilità, compilata secondo quanto previsto dalla direttiva regionale approvata con D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 “Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente Geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio in attuazione dell’art. 57 comma 1, della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12, approvati con D.G.R. 22 Dicembre 2005 n. 5/1566”, ha attribuito un valore di fattibilità a ciascuna area individuata nella carta di sintesi, secondo i criteri stabiliti dalla suddetta D.G.R. Le problematiche individuate sul territorio comunale sono talora presenti contemporaneamente: non essendoci interazione fra tali problematiche, all’interno di queste aree coesistono i due valori di fattibilità attribuiti. Nel caso di coesistenza di più classi di fattibilità geologica, si applica la normativa riferibile a tutte le classificazioni.

3. L’attribuzione dei valori di fattibilità alle differenti aree omogenee individuate nella carta di sintesi, ha tenuto conto delle indicazioni riportate nella D.G.R. N° 9/2616/2011, in particolare è stata considerata la Tabella 1 del punto 3.2 come valore di fattibilità di “ingresso”, modificandolo, dove ritenuto necessario, alla situazione del territorio comunale.
4. Per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme di carattere generale.
  - Per tutto il territorio comunale con qualsiasi fattibilità geologica sono fatte salve le disposizioni di cui alle NTC 2018 e conseguenti alle disposizioni della DGR 5001/2016 concernente il deposito sismico dei progetti strutturali. Di conseguenza qualsiasi progetto che preveda la realizzazione delle strutture di cui alle NTC 2018 deve essere corredato da relazione geologica e geotecnica in cui venga data una precisa caratterizzazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica del sito a cui il progetto si riferisce. Le modalità di esecuzione delle indagini sismiche e geotecniche sono di competenza dei singoli progettisti, che nel valuteranno l’entità a seconda della tipologia di opera. Sono fatte salve comunque le prescrizioni specifiche delle successive sottoclassi di fattibilità.
  - Lo smaltimento dei reflui liquidi di qualsiasi natura deve essere sempre conforme alle disposizioni del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 156 e successive modifiche ed integrazioni e dei regolamenti regionali n° 3 e n° 4 del 24 marzo 2006. In particolare, per scarichi idrici sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo la cui autorizzazione sia di competenza comunale, l’istanza di autorizzazione dovrà essere corredata da una relazione geologica firmata da un geologo abilitato, all’interno della quale venga valutata la permeabilità del terreno in cui avviene lo scarico e venga effettuato il dimensionamento dei manufatti per lo smaltimento dei reflui liquidi.
  - Gli scarichi nei corsi d’acqua costituenti il reticolo idrico minore di competenza comunale devono ottenere il nulla-osta idraulico da parte della struttura delegata del Comune stesso. L’ottenimento di tale nulla-osta è subordinato alla presentazione di una relazione idraulica firmata da un tecnico abilitato che dimostri la compatibilità della portata dello scarico idrico con la capacità idraulica del corso d’acqua. A tutti i corsi d’acqua del reticolo idrografico minore si applicano comunque le disposizioni contenute nel regolamento di polizia idraulica. Si ricorda che il vincolo impostato riguarda fasce di 10 metri dalle sponde del corpo d’acqua.
  - Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3, 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell’intervento e alla progettazione stessa. Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.
  - L’approfondimento e le modalità d’indagine dovranno essere commisurati all’importanza dell’opera da realizzare.
  - L’indagine geologico-tecnica diventa parte integrante del progetto e gli elaborati grafici esecutivi dovranno riportare con dettaglio ogni eventuale opera di mitigazione del rischio (sia esso legato agli aspetti idrogeologici, geotecnici, oppure a fenomeni gravitativi ed alluvionali) in conformità alla indagine stessa.

5. Prescrizioni specifiche per le classi di fattibilità

**CLASSE DI FATTIBILITÀ 1 – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

La classe comprende quelle aree che non presentano limitazioni all’utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d’uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto nelle norme tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale. Si applicano le prescrizioni generali a seconda della casistica prevista dal progetto. Sul territorio comunale di Lovere non sono presenti aree in classe di fattibilità 1.

**CLASSE DI FATTIBILITÀ 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI**

In tali zone qualsiasi intervento edilizio in conformità con la normativa urbanistica è in genere ammesso;

la realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla presentazione di una relazione geologica in conformità con quanto dettato dal punto 6.2.1 delle N.T.C. 2018. La relazione geologica dovrà avere anche contenuti geotecnici, con indicazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni derivanti da eventuali prove in sito (sondaggi o prove penetrometriche) stabilite dai tecnici progettisti di concerto con un geologo abilitato. Le stesse prescrizioni si applicano per i piani urbanistici attuativi dello strumento urbanistico, anche in variante mediante gli strumenti concessi dalla legge. Sono fatte salve per le realizzazioni nella classe di fattibilità 2 tutte le prescrizioni generali di cui al paragrafo “Prescrizione generali”. Sul territorio comunale di Lovere non sono presenti aree in classe di fattibilità 2.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05 possibili nelle aree in Classe 3, sono ammessi senza integrazioni di tipo geologico.

#### Prescrizioni specifiche per aree a rischio idrogeologico PS267/98

Le aree di Trello e Cornasola sono comprese nel Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato ai sensi della L.267/98 ed indicate con il codice 027 LO BS. Nella Carta della fattibilità geologica è recepita la perimetrazione adottata dalla Regione Lombardia ed inserita nella cartografia PAI al Titolo IV: gli ambiti assoggettati a tale perimetrazione ricadenti in classe di fattibilità 3 sono indicati come ZONA 2. In tali aree il comune di Lovere non può rilasciare concessioni, autorizzazioni e nulla osta relativi ad attività di trasformazione d'uso del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 5 e 6 delle Norme di attuazione del PS 267.

#### Aree ricadenti in ZONA 2

Per queste aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI contenute nel Titolo IV e successivi aggiornamenti dell'art. 50 comma 3, riferite alle aree a rischio molto elevato in ambiente collinare e montano. Per gli interventi ammessi inoltre si applicano le prescrizioni previste dalla sottoclasse 3 in cui le aree sono classificate. Oltre agli interventi indicati per la Zona 1 (classificata in classe di fattibilità 4) in tali aree sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera d) della l.r.12/05;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

Gli interventi saranno progettati e realizzati conformemente alle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 20 febbraio 2018, in vigore dal 22 marzo 2018.

#### **Sottoclasse 3a - Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti**

In questa sottoclasse rientrano le aree a nord del territorio comunale, interessate da una buona acclività dei versanti e l'area di cava. La realizzazione degli interventi ammissibili dalla pianificazione del territorio dovrà essere preceduta da un'accurata analisi geologica e geomorfologica delle porzioni di versante che possono determinare condizioni di pericolosità per le aree interessate, la cui estensione dovrà essere valutata dal tecnico incaricato; nella relazione dovranno essere inoltre riportate analisi di stabilità (qualora siano ritenute necessarie e significative dal professionista) e proposti gli interventi di mitigazione del rischio. Tali interventi dovranno essere riportati negli elaborati di progetto, con forme e dimensioni in accordo con le indicazioni contenute nell'indagine geologica tecnica.

#### **Sottoclasse 3b - Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico**

In questa sottoclasse rientrano le fasce di rispetto delle sorgenti presenti sul territorio comunale. Si ritiene opportuno far precedere ad ogni intervento una fase d'indagine mirata alla verifica nel dettaglio delle condizioni idrogeologiche delle aree d'interesse; l'approfondimento, l'estensione e le modalità d'indagine dovranno essere commisurate all'importanza dell'opera da realizzare. Alla luce del quadro desunto dovranno essere valutate le interferenze con le opere in progetto. Nell'indagine dovranno essere riportati con adeguata accuratezza gli elementi idrogeologici e/o di scorrimento superficiale delle acque, con indicazione delle linee di deflusso prima e a seguito delle opere. In relazione alle problematiche individuate, nelle aree del centro urbanizzato si ritiene necessario evitare gli scarichi diretti nel sottosuolo.

Con tale sigla sono state identificate le aree di rispetto delle sorgenti per le quali valgono le limitazioni

riportate nel DLGS 152/2006. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate nel citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferrovie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività precedentemente citate (a-l), preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del precedente elenco.

In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

### **Sottoclasse 3c - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico**

Sono indicate con tale sigla le aree considerate a rischio per fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua superficiali (accompagnata o meno dal trasporto solido) e quelle interessate dalle possibili evoluzioni di tali fenomeni. Allo scopo di verificare le reali condizioni di rischio è richiesto un approfondimento degli aspetti idraulici dei corsi d'acqua che insistono direttamente sulle aree oppure la cui evoluzione (dinamica morfologica) può essere causa di pericolo per le singole aree. Nella fase di analisi non dovranno essere trascurate le potenzialità del verificarsi di eventuali fenomeni di trasporto solido (nelle forme di debris flow e/o bed load). Alla luce delle informazioni desunte dall'indagine di dettaglio potranno essere suggeriti gli accorgimenti ritenuti più opportuni per la mitigazione del rischio o la realizzazione di opere di bonifica. Gli interventi ipotizzati dovranno essere riportati in elaborati di progetto, con forme e dimensioni in accordo con le indicazioni contenute nell'indagine geologico tecnica. Nelle aree a rischio esondazioni, ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine mirata alla definizione del comportamento meccanico dei terreni al fine di determinare la capacità portante e gli eventuali cedimenti, considerando i terreni completamente saturi; dovrà inoltre essere valutata l'eventuale necessità di realizzare fondazioni profonde, anche in relazione all'azione erosiva esercitata dalle correnti del lago. Sono fatte salve, per quanto riguarda le zone di conoide classificate Cp e Cn, i disposti dell'articolo 9 commi 8 e 9 delle NTA del PAI, riportate nel seguito della presente relazione.

### **Sottoclasse 3d - Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche**

Sono rappresentate in questa sottoclasse quelle aree in cui si ritiene siano presenti (in superficie o nel primo sottosuolo) terreni a comportamento meccanico mediocre o scadente. Ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine mirata alla definizione del comportamento meccanico dei terreni, siano essi interessati dai carichi trasmessi dalle fondazioni che dalla realizzazione di operazioni di scavo con fronti di altezza rilevante. Nel primo caso l'analisi dovrà essere mirata alla definizione della capacità portante ed alla stima degli eventuali cedimenti in seguito all'applicazione dei carichi, nonché alla valutazione della necessità di realizzare fondazioni profonde; nel secondo caso l'indagine dovrà essere comprensiva di opportune analisi di stabilità a lungo e breve termine (dopo e durante le fasi di scavo). Le opere dovranno essere verificate in accordo con le condizioni desunte dall'indagine stessa. Rientrano in questa sottoclasse anche le aree dove sono presenti gessi e/o anidriti. Ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine mirata all'identificazione dell'effettiva presenza del gesso ed alla definizione di opere di fondazione adeguate, tali da non risentire di eventuali cedimenti differenziali. Inoltre le metodologie d'intervento dovranno prevedere l'utilizzo di elementi di fondazione resistenti agli acidi. Per gli edifici e le opere esistenti si ritengono opportuni interventi di monitoraggio ed approfondimento di studi, allo scopo di studiare nel dettaglio il fenomeno e sviluppare idonee metodologie d'intervento.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a), b), c) della L.R.12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la situazione di grave rischio idrogeologico.

#### **Sottoclasse 4a - Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti**

La realizzazione degli interventi dovrà essere preceduta da un'accurata analisi geologica e geomorfologica delle porzioni di versante che possono determinare condizioni di pericolosità per le aree interessate, la cui estensione dovrà essere valutata dal tecnico incaricato; nella relazione dovranno essere inoltre riportate eventuali analisi di stabilità (qualora siano ritenute necessarie e significative dal professionista) e proposti gli interventi di mitigazione del rischio. Tali interventi dovranno essere riportati negli elaborati di progetto, con forme e dimensioni in accordo con le indicazioni contenute nell'indagine geologico tecnica.

#### Prescrizioni specifiche per aree a rischio idrogeologico PS267/98

Le aree di Trello e Cornasola sono comprese nel Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato ai sensi della L.267/98 ed indicate con il codice 027 LO BS. Nella Carta della fattibilità geologica riportata in allegato è recepita la perimetrazione adottata dalla Regione Lombardia ed inserita nella cartografia PAI al Titolo IV: gli ambiti assoggettati a tale perimetrazione classificati in classe di fattibilità 4 sono indicati come ZONA 1. In tali aree il comune di Lovere non può rilasciare concessioni, autorizzazioni e nulla osta relativi ad attività di trasformazione d'uso del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 5 e 6 delle Norme di attuazione del PS 267.

#### Aree ricadenti in ZONA 1

Per queste aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dal Titolo IV delle Norme d'attuazione del P.A.I e successivi aggiornamenti dell'Art. 50, riferite alle aree a rischio molto elevato in ambiente collinare e montano, nelle quali sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a), b), c) della l.r.12/05, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;

- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

Gli interventi dovranno essere progettati e realizzati conformemente alle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 20 febbraio 2018, in vigore dal 22 marzo 2018.

#### Aree a rischio molto elevato in ambiente collinare e montano

Nella porzione contrassegnata come ZONA 1 delle aree di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali; - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

Nella porzione contrassegnata come ZONA 2 delle aree di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi di cui sopra:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali; - gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

#### Misure di tutela per i complessi ricettivi all'aperto

Ai fini del raggiungimento di condizioni di sicurezza per i complessi ricettivi turistici all'aperto esistenti, nonché per le costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione nelle aree a rischio idrogeologico molto elevato, i Comuni sono tenuti a procedere a una verifica della compatibilità rispetto alle condizioni di pericolosità presenti. A seguito di tale verifica l'Amministrazione comunale è tenuta ad adottare ogni provvedimento di competenza atto a garantire la pubblica incolumità.

#### Misure di tutela per le infrastrutture viarie soggette a rischio idrogeologico molto elevato

Gli Enti proprietari delle opere viarie nei tratti in corrispondenza delle situazioni a rischio molto elevato, di cui un primo elenco è riportato nell'Allegato 4 alla Relazione generale del PS 267, procedono, entro 12

mesi dalla data di approvazione del presente Piano, tramite gli approfondimenti conoscitivi e progettuali necessari, alla definizione degli interventi a carattere strutturale e non strutturale atti alla mitigazione del rischio presente.

Per tutto il periodo che intercorre fino alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma, gli stessi Enti pongono in atto ogni opportuno provvedimento atto a garantire l'esercizio provvisorio dell'infrastruttura in condizioni di rischio compatibile, con particolare riferimento alla tutela della pubblica incolumità. In particolare, definiscono:

- le condizioni di vigilanza, attenzione, allertamento ed emergenza correlate alla tipologia degli eventi idrologici e idrogeologici che possono comportare condizioni di rischio sull'infrastruttura;
- le eventuali attrezzature di misura necessarie per l'identificazione delle condizioni di cui al comma precedente e la conseguente attuazione delle misure di emergenza;
- le operazioni periodiche di sorveglianza e ispezione da compiere per garantire la sicurezza del funzionamento dell'infrastruttura;
- le segnalazioni al pubblico delle condizioni di rischio presenti, eventualmente opportune per la riduzione dell'esposizione al rischio.

Tale elenco può essere integrato ed aggiornato, su proposta delle Regioni territorialmente competenti o dagli Enti interessati, con deliberazione del Comitato Istituzionale

#### Norma finale

Le norme di cui al presente Titolo resteranno in vigore fino all'adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, anche con riferimento alla realizzazione delle azioni di mitigazione del rischio.

#### Normativa di riferimento per le aree in dissesto

Nelle aree in dissesto valgono le limitazioni e disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PAI, delle quali si riporta di seguito un estratto.

#### Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico

Le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, così come definiti nell'Elaborato 2 del Piano:

- frane:
  - Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata);
  - Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata).
- Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:
  - Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata;
  - Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata.
- Trasporto di massa sui conoidi:
  - Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata);
  - Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità elevata);
  - Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa - (pericolosità media o moderata).

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 27 della L.R. 12/05;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 27 della L.R. 12/05, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 12/05;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; • le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue; • l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni

dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ca sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 12/05;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; • le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree Cp, oltre agli interventi di cui al precedente comma 7, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree Cn compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

#### **Sottoclasse 4b - Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico**

Nelle aree indicate in questa sottoclasse sono state riscontrate condizioni tali da ipotizzare un assetto idrogeologico - stratigrafico che può incidere sulla destinazione d'uso e sulle modalità realizzative delle opere in progetto.

Si ritiene opportuno far precedere ad ogni intervento una fase d'indagine mirata alla verifica nel dettaglio delle condizioni idrogeologiche delle aree d'interesse; l'approfondimento, l'estensione e le modalità d'indagine dovranno essere commisurate all'importanza dell'opera da realizzare. Alla luce del quadro desunto dovranno essere valutate le interferenze con le opere in progetto. Nell'indagine dovranno essere riportati con adeguata accuratezza gli elementi idrogeologici e/o di scorrimento superficiale delle acque, con indicazione delle linee di deflusso prima e a seguito delle opere. In relazione alle problematiche individuate, nelle aree del centro urbanizzato si ritiene necessario evitare gli scarichi diretti nel sottosuolo.

#### **Sottoclasse 4c - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico**

Sono indicate con tale sigla le aree considerate a rischio per fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua superficiali (accompagnata o meno dal trasporto solido) e quelle interessate dalle possibili evoluzioni di tali fenomeni. Allo scopo di verificare le reali condizioni di rischio è richiesto un approfondimento degli aspetti idraulici dei corsi d'acqua che insistono direttamente sulle aree oppure la cui evoluzione (dinamica morfologica) può essere causa di pericolo per le singole aree. Nella fase di analisi non dovranno essere

trascurate le potenzialità del verificarsi di eventuali fenomeni di trasporto solido (nelle forme di debris flow e/o bed load). Alla luce delle informazioni desunte dall'indagine di dettaglio potranno essere suggeriti gli accorgimenti ritenuti più opportuni per la mitigazione del rischio o la realizzazione di opere di bonifica. Gli interventi ipotizzati dovranno essere riportati in elaborati di progetto, con forme e dimensioni in accordo con le indicazioni contenute nell'indagine geologico tecnica. Nelle aree a rischio esondazioni, ogni intervento dovrà essere preceduto da una fase d'indagine mirata alla definizione del comportamento meccanico dei terreni al fine di determinare la capacità portante e gli eventuali cedimenti, considerando i terreni completamente saturi; dovrà inoltre essere valutata l'eventuale necessità di realizzare fondazioni profonde, anche in relazione all'azione erosiva esercitata dalle correnti del lago. In questa sottoclasse sono comprese anche le fasce di rispetto del reticolo idrografico principale e minore: sono state inserite le aree situate all'interno delle fasce di rispetto di ampiezza pari a 10 metri da entrambe le sponde dei corsi d'acqua del reticolo principale e minore, identificate peraltro nello studio di dettaglio già redatto e a disposizione dell'Amministrazione Comunale. Tali aree sono inserite in classe di fattibilità 4 a causa della presenza del vincolo previsto dall'articolo 96 del Testo Unico sulle Opere Idrauliche – Regio Decreto 25 luglio 1904 n° 523. Si riporta il testo completo dell'articolo 96, evidenziando il vincolo di inedificabilità di cui al comma f. Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante aderenti alle sponde;
- d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.
- m) Lo stabilimento di molini natanti.

I progetti delle opere di sistemazione idraulica e idraulico-forestale dei corsi d'acqua dovranno essere corredati da relazione geotecnica e idraulica, supportata da adeguate indagini in sito, necessarie per una caratterizzazione geotecnica o geomeccanica del sito, che attesti la compatibilità delle opere con il regime idraulico del corso d'acqua nonché l'idoneità dei terreni di fondazione a supportare le opere senza innescare meccanismi di cedimento con conseguente instabilità. È fatta salva comunque, all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico minore, l'applicazione del regolamento di polizia idraulica approvato dal Comune di Lovere unitamente all'individuazione del reticolo idrografico minore, nonché il

parere dello S.T.E.R. competente per gli interventi ammessi all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico principale. In questa sottoclasse sono presenti anche le aree costiere lacuali (ACL) a cui si applicano le seguenti prescrizioni:

- gli eventuali interventi edilizi dovranno essere subordinati dalla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al livello di esposizione locale con specifico riferimento ai valori di quota della piena indicati dal PGRA per diversi laghi e per i diversi scenari, così come riportati in Allegato 4 della Deliberazione n° X/6738 del 19/06/2017. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
- garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
- vietare la realizzazione di piani interrati o seminterrati, non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi;
- nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, vietare un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
- progettare e realizzare le trasformazioni consentite in modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica per più giorni consecutivi, e tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio perilacuale;
- progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

#### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE IN FUNZIONE DELL'ANALISI SISMICA**

Per tutti gli interventi edilizi posti all'interno dell'area presa in considerazione nell'analisi sismica di secondo livello del presente studio, a partire dalle indicazioni contenute nella carta di pericolosità sismica locale sarà necessario valutare nel dettaglio, in sede di relazione geologico-tecnica associata al progetto di ogni singolo intervento, l'effettiva presenza o meno di situazioni passibili di effetti di instabilità. Per gli interventi relativi a tipologie edilizie con periodo proprio compreso fra 0,1 e 0,5 secondi (cioè basse, regolari e piuttosto rigide, indicativamente inferiori a 5 piani) ricadenti entro settori soggetti ad amplificazione per effetti topografici o litologici (Z3, Z4), o nel caso di interventi relativi a tipologie edilizie con periodo proprio compreso fra 0,5 e 1,5 secondi ricadenti entro scenari soggetti ad amplificazione per effetti litologici (Z4), in fase progettuale è quindi necessario effettuare analisi più approfondite (3° livello) o utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

In relazione alle problematiche di carattere geologico riscontrate in Comune di Lovere (aree carsiche con possibili crolli di cavità nel sottosuolo indotte da fenomeni sismici; fenomeni di espansione laterale nella Formazione del Ceppo) si ritiene opportuno sottolineare la necessità di approfondimenti di carattere geologico e sismico (III° Livello) per la realizzazione di edifici di importanza strategica e/o comunque di altezze significative. Per gli interventi posti all'esterno dell'area di applicazione dell'analisi sismica di secondo livello del presente studio, a partire dalle indicazioni contenute nella carta di pericolosità sismica locale alla scala 1:5.000 sarà necessario valutare nel dettaglio, in sede di relazione geologico-tecnica associata al progetto di ogni singolo intervento, l'effettiva presenza o meno di situazioni passibili di amplificazione sismica ovvero la presenza di cigli di scarpate (Z3a), creste (Z3b) o di depositi superficiali con spessore superiore a 5 m (Z4a). Sarà inoltre necessario valutare l'effettiva incidenza di tali fenomeni con le analisi specifiche definite di "secondo livello" nella d.g.r. 22 dicembre 2005 n° 8/1566 o con le analisi definite di "terzo livello" dalla medesima normativa. Sempre a partire dalle indicazioni contenute nella carta di pericolosità sismica locale alla scala 1:5.000, sarà inoltre necessario verificare nel dettaglio, in sede di relazione geologico-tecnica associata al progetto di ogni singolo intervento, la presenza o meno di effetti di instabilità ovvero di fenomeni di instabilità di versante (Z1), la presenza di terreni particolarmente scadenti o passibili di liquefazione (Z2), e la presenza di contatti fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (Z5). Qualora venisse appurata la presenza di tali situazioni, sarà inoltre necessario valutarne l'effettiva incidenza con le analisi specifiche definite di "terzo livello" secondo la d.g.r. 22 dicembre 2005 n° 8/1566.

### Articolo 1.29 – Invarianza idraulica

1. Ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della LR 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”, pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017, costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del PGT gli elaborati finalizzati all'invarianza idraulica ed idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo.
2. Salvo quando diversamente sancito dagli elaborati operativi dell'analisi di cui al precedente comma, non sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica gli interventi che comportano la demolizione parziale, esclusa quella fino al piano terra, e la ricostruzione o il ripristino o la sostituzione o la modifica o l'inserimento di elementi costitutivi che non comportano una maggiore superficie della proiezione sul suolo del filo esterno dell'edificio.
3. Sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica:
  - gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento degli edifici;
  - gli interventi sugli edifici comportanti demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente alla trasformazione;
  - gli interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture viarie già presenti sul territorio, ovvero quelli relativi a nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione (le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono da calcolare in rapporto alla superficie interessata da tali interventi).
4. Ai sensi dell'Allegato C “Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento” del RR 7/2017, tutto il territorio amministrativo del Comune di Lovere rientra in Area C, ovvero a bassa criticità idraulica. In ogni caso, ai sensi degli articoli 7 e 10, comma 5, del RR 7/2017, gli Ambiti di Trasformazione e gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa contenuti nel PGT sono soggetti alle disposizioni previste dal Regolamento per le aree A.

### Articolo 1.30 – Norme generali di prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor

1. Su tutto il territorio comunale, nel caso di interventi edilizi su fabbricati destinati o da destinare alla permanenza fissa di persone - anche non continuativa - devono essere previste misure mitigative e tecniche costruttive volte a prevenire fenomeni di esposizione al gas radon in ambienti al chiuso (ed in particolare: abitazioni, attività turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, attività commerciali-direzionali e terziarie, attività produttive, compresi i depositi, strutture per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, locali adibiti ad ambiente lavorativo in genere).
2. A tal fine, si richiamano per intero i contenuti di cui alle “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011, l'osservanza ai cui contenuti è da intendersi prescrittiva ed integrante delle presenti Norme. Si intendono automaticamente recepite tutte le integrazioni e le nuove disposizioni in merito emesse da Regione Lombardia.
3. Nell'ambito delle attività e delle funzioni di cui al precedente comma 1 del presente articolo, nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo. Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. I locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati d'aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage et similia) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera - per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente – analoghi sistemi di isolamento all'uopo previsti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2.

4. In ogni caso, la conformità dei criteri di progettazione, dei sistemi, dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegarsi ai sensi delle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà essere certificata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in fase di progetto ed in fase di richiesta di agibilità.
5. L'adeguamento ai requisiti stabiliti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà avvenire sugli interi edifici oggetto d'intervento; ciò anche nel caso di ampliamenti, laddove le opere di mitigazione – se necessarie – sul corpo edilizio esistente dovranno essere programmate contestualmente agli interventi edilizi di ampliamento.
6. Nei limiti dell'efficacia funzionale degli accorgimenti tecnico-progettuali, è facoltà del Comune stabilire l'impiego di materiali e soluzioni maggiormente consone al contesto d'inserimento dell'intervento, in particolare negli ambiti territoriali di valore ambientale, paesistico-percettivo e/o storico-culturale riconosciuto dal Piano.

## Parte seconda – Norme del Documento di Piano

### Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito anche DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 8 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. Il DdP definisce gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente alle possibilità edificatorie, alle politiche generali di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli ed in generale del territorio non urbanizzato, al tema della viabilità, della mobilità lenta e del trasporto pubblico, alla qualità paesaggistica del territorio e alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 8 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo DdP. Le previsioni di trasformazione che non siano attuate o per le quali non sia stato avviato l'iter attuativo entro tale termine sono da intendersi automaticamente decadute.

### Articolo 2.2 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale, il Documento di Piano, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica posti, definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:
  - gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
  - gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
  - le azioni da promuovere;
  - gli strumenti per metterle in atto.
2. A tal fine, il DdP fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale, sia mediante l'approfondimento tematico ottenuto con la predisposizione degli elaborati operativi del PGT (cartografici e normativi), sia coordinandone l'efficacia ed operatività con gli strumenti sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale, in particolare al Piano Paesaggistico).

### Articolo 2.3 - Obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole e per il territorio non urbanizzato

1. Gli obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole individuate dagli elaborati grafici sono i seguenti:
  - salvaguardia del sistema complessivo degli spazi aperti ineditati;
  - attenzione agli ambiti territoriali di maggior valore agronomico, ecologico, naturalistico, paesaggistico e storico-testimoniale, contenimento dell'azione antropica e valorizzazione delle peculiarità sulla base degli esiti degli approfondimenti sulla qualità dei suoli;
  - tutela del territorio attraverso la salvaguardia delle connotazioni naturalistiche intrinseche e delle risorse - anche passive - di mitigazione e valorizzazione territoriale ed ecologico-ambientale;
  - valorizzazione del territorio attraverso l'acuzione delle vocazioni di utilizzabilità individuando le aree rurali dove coniugare usi antropici di produttività agricola e funzioni indirette di mitigazione degli insediamenti extra-agricoli;
  - consentire, nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale e delle caratteristiche del paesaggio, il recupero funzionale e strutturale degli edifici extraurbani dismessi, anche in relazione a politiche territoriali di caratterizzazione turistico-ricettiva, ovvero in relazione ad esigenze abitative compatibili col contesto;
  - valorizzazione del settore primario inteso come elemento cardine per la cura e la manutenzione del territorio ineditato;
  - tutela e valorizzazione delle emergenze storico-testimoniali presenti, delle presenze archeologiche ed artistiche, dei valori botanici, geologici e naturalistici del territorio;
  - incentivare le forme di coltura agraria che meglio possano valorizzare il territorio alla luce delle proprie peculiarità pedologiche;
  - valorizzazione delle emergenze con un approccio non solo puntuale, ma anche sistemico, attraverso la

ricerca e l'individuazione di elementi di connessione fisica e visiva che modellino e disegnino le trame del paesaggio fruito;

- salvaguardare e sistemizzare le emergenze naturalistiche, paesaggistiche e storiche esistenti anche attraverso il potenziamento dell'offerta ricettiva diffusa.
  - consolidare anche nella fruizione del territorio e nell'offerta legata allo svago ed al tempo libero le fonti dello sviluppo socio-economico del paese.
  - relazionare adeguatamente le strategie di Piano agli esiti delle analisi sulle qualità agronomico-pedologiche e paesistico-ecologiche dei suoli liberi.
  - minore compromissione possibile generabile da attività e presenze incompatibili;
  - ricerca di mix funzionali integrativi alla produzione agricola;
  - salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole di maggior pregio paesaggistico e testimoniale;
  - minore disseminazione possibile di manufatti a destinazione urbana col loro accorpamento agli abitati esistenti o in zone organizzate, salve restando le esigenze di pubblica utilità;
  - tutela dell'edilizia rurale tradizionale e delle qualità paesistiche da essa generate;
  - tutela dei sistemi differenziati della Rete ecologica sia come elementi di appartenenza all'ecomosaico territoriale di vasta scala, sia come elementi caratterizzanti il territorio comunale da elevare a momenti della ricontestualizzazione ambientale tout court e in rapporto alle principali barriere urbanizzative;
  - contestualizzazione delle scelte di Piano in rapporto ai sistemi percettivi definiti dagli assi della fruizione e dal lago.
2. Tali obiettivi sono congrui con le indicazioni dei vigenti strumenti pianificatori di livello sovraordinato.

#### Articolo 2.4 - Obiettivi del Documento di Piano per la viabilità, per la mobilità lenta ed il trasporto pubblico

1. Il Documento di Piano indica graficamente le principali scelte relative alla viabilità di progetto considerando l'intero sistema viario comunale e tenendo conto delle infrastrutture, esistenti e programmate, di carattere sovra comunale.
2. Fatte salve le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, il Documento di Piano indica le principali scelte strategiche, anche contenute nelle singole schede di progetto degli Ambiti di trasformazione, relative al sistema della mobilità veicolare e della mobilità lenta.
3. Le principali scelte effettuate riguardano:
  - l'individuazione di nuovi assi viari strategici per l'interconnessione dei flussi, lo sgravio delle arterie esistenti, il bypass di nodi di congestione esistenti;
  - il potenziamento dei sistemi in galleria per la fluidificazione del traffico presso punti nevralgici del contesto urbano;
  - l'individuazione di azioni puntuali volte a migliorare punti di conflitto e difficoltà esistenti;
  - l'organizzazione e la razionalizzazione della mobilità interna ai centri abitati per dare vivibilità e carattere sostenibile agli stessi e in un'ottica generale di fruizione e valorizzazione paesaggistica, con particolare riferimento alla rete ciclopedonale ed al progetto della sosta veicolare.
4. Nei progetti di nuova viabilità, in particolare modo qualora in fregio a zone edificate, dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione di opere e/o soluzioni finalizzate alla mitigazione ecologica e alla riduzione degli impatti sull'ambiente derivanti dall'opera in progetto.

#### Articolo 2.5 - Obiettivi del Documento di Piano per i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione del sistema dei servizi, il dimensionamento e la programmazione degli interventi.
2. Il Documento di Piano contiene specifiche indicazioni per i servizi di progetto che assumono valenza strategica nell'ottica della pianificazione generale del territorio comunale: tali indicazioni sono contenute di norma nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione.

#### Articolo 2.6 - Disciplina per gli Ambiti di Trasformazione

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle proprie tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione, denominati Ambiti di Trasformazione (AT n\_progressivo).

2. Le Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate alle presenti Norme hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni Ambito di Trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo, salvo quanto diversamente specificato, ad eccezione dei valori della superficie territoriale, che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dal successivo art. 3.6 delle presenti Norme e secondo quanto contenuto nelle schede attuative di ogni singolo Ambito di Trasformazione.
4. In assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della L 1150/42 e ss. mm. e ii. proponendo un Piano di Lottizzazione d'ufficio o un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
5. I progetti attuativi degli Ambiti di Trasformazione, qualora gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione fossero individuati graficamente sulle tavole del PGT, potranno prevedere una collocazione diversa per gli stessi, ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell'Ambito di Trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.

### Articolo 2.7 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e ss. mm. e ii., *“per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della Legge 1 agosto 2002, n. 166. (...) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura”*.
3. E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:
  - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
  - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
  - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
4. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, salvo diverse indicazioni contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.13 *“Verde privato e tessuto urbano di contenimento”*. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
5. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14, co. 12, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
6. Le previsioni progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere rispettose della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Ogni Piano Attuativo dovrà essere corredato da una valutazione preventiva degli effetti del Piano sul patrimonio architettonico e archeologico, redatta ai sensi del Dlgs 42/2004 e della Direttiva Europea 2001/42/CE, art. 5, par. 1, all. I, lettera f). Gli scavi eseguiti in profondità superiore a 0,50 m dovranno

essere preventivamente segnalati al Comune ed alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili ed immobili di interesse archeologico, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore al Sovrintendente ed al Sindaco.

### Articolo 2.8 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Le schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP (riportate al successivo articolo 2.12) stabiliscono la dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti Norme, da corrispondere in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto “*standard di qualità aggiuntivo*”) sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dai successivi commi del presente articolo.
2. La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, da considerarsi addizionale alla quota minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dalle singole schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione e dalle presenti Norme, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole riportate nei successivi commi, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati al successivo comma 3.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione delle seguenti voci:
  - A. area interessata da trasformazione mq
  - B. capacità edificatoria assegnata dal PGT mq (mc)
  - C. valore di mercato dell'area trasformata €/mq (€/mc)
  - D. valorizzazione edilizia complessiva lorda (CxB) €**
  - E. valore dell'area/dell'immobile scesvri della previsione della variante al PGT €/mq
  - F. valore complessivo dell'area scevra della previsione del DdP (ExA) €**
  - G. oneri\* a carico dei promotori per l'attuazione €  
(\*corrispondenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le vigenti tabelle comunali)
  - H. incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G) €**
  - I. percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'Amministrazione Comunale quale “*standard di qualità aggiuntivo*”

dove:

- A. Corrisponde alla superficie territoriale interessata.
- B. Quantifica la superficie lorda o la volumetria assegnata al singolo Ambito di Trasformazione, in funzione dei valori e/o degli indici stabiliti dal PGT; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento i mq di superficie territoriale trasformata.
- C. Valutato in base ai parametri divulgati dalle pubblicazioni ufficiali più recenti disponibili in merito alla quantificazione del valore degli immobili sul territorio comunale; i valori economici desunti e calibrati in base all'attuale realtà territoriale sono pari a:
  - 150 €/mc (equivalente a 450,00 €/mq di SL) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva;
  - 90 €/mq per le aree (ST) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale.I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 anni dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale ovvero qualora ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione.
- D. Corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione.
- E. Valutato in 20 €/mq per le aree inedificate, incolte o condotte a destinazione agricola. Diverse destinazioni reali delle aree/immobili saranno valutate attraverso apposita stima.
- F. Corrisponde al valore parametrizzato dell'area scevra dalla previsione del DdP.
- G. Corrispondenti ai costi da sostenere per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le vigenti tabelle comunali.

- H. Calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della previsione di trasformazione e quello scevra della stessa, a cui detrarre i costi derivanti dagli oneri a carico dei lottizzanti.
- I. Stabilito nella misura del 50%, ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale.
4. La suddetta percentuale di standard di qualità aggiuntivo ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:
- la realizzazione di opere di urbanizzazione eccedenti quanto definito alla lettera G del precedente comma;
  - la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
  - la cessione di lotti edificabili interni agli Ambiti di Trasformazione alla Pubblica Amministrazione, ovvero di immobili già realizzati;
  - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli Ambiti, ovvero di altre iniziative comunali mediante contributo diretto.
5. La quantificazione della percentuale di standard di qualità aggiuntivo potrà essere rivista, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del Dlgs 152/2006.

#### Articolo 2.9 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione

1. La normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici, altre indicazioni di carattere progettuale/prestazionale.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di progetto e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista dalle schede stesse.
3. Per eventuali previsioni di carattere commerciale contenute nelle singole schede degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda ai contenuti del precedente art. 1.26.

#### Articolo 2.10 - Incentivazione, perequazione e compensazione

1. Il PGT promuove azioni specifiche improntate ai concetti di incentivazione, perequazione e compensazione, così come definiti dall'articolo 11 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.
2. A seconda degli interventi che possono concorrere all'accesso dei diritti di incentivazione, perequazione e/o compensazione, generalmente intesi come interventi edilizi ed urbanistici di evidente interesse generale e pubblico, il Piano prevede la possibilità di beneficiare di specifici meccanismi incentivanti attraverso l'applicazione di premialità volumetriche o deroghe attuabili direttamente sui siti interessati dagli interventi.
3. Rientrano nella casistica di cui al precedente comma 2 del presente articolo gli interventi che perseguono un obiettivo miglioramento della qualità paesaggistica intrinseca ed estrinseca nel rispetto degli esiti delle analisi paesistiche integrate nel PGT e degli indirizzi ad esse correlati così come svolto all'Allegato 1 alle presenti NTA.

#### Articolo 2.11 - Monitoraggio sull'attuazione del Piano

1. Nel processo di Valutazione Ambientale Strategica è prevista una fase di monitoraggio per verificare nel tempo l'andamento del Piano rispetto agli obiettivi prefissati. Il monitoraggio deve essere effettuato sia sull'attuazione del piano stesso (indicatori di processo) che sull'efficacia delle azioni proposte (indicatori di risultato). Si rimanda nel merito ai contenuti dello specifico Allegato 5.a del Rapporto Ambientale.

2. Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione n. 1



**Localizzazione**

L'ambito si sviluppa sul semipianoro a nordovest dell'abitato consolidato attiguo alla pubblica via Celeri.

### **Stato attuale dell'area**

L'ambito è prevalentemente ineditato; l'uso del suolo dei terreni non urbanizzati è prevalentemente di tipo prativo, privo di particolari emergenze naturalistico-ambientali.

### **Inquadramento urbanistico**

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente.

### **Classe di fattibilità geologica**

Le aree del settore ovest del comparto ricadono in classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni (3); le aree del settore est dello stesso ricadono in classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni (2); solo un'esigua porzione al limite nordest del comparto è interessata da classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni (4).

### **Sismicità del territorio**

Z2 "Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (...)" in corrispondenza delle aree aventi classe 3 di fattibilità geologica per le azioni di Piano.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Le aree sono sostanzialmente ricomprese in classe di sensibilità paesistica alta (4), ad eccezione delle parti in classe di fattibilità geologica 4, aventi classe di sensibilità paesistica media (3).

### **Obiettivi della trasformazione**

Obiettivo prioritario dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia edilizia di tipo unifamigliare, bi-trifamigliare rada) per integrare l'offerta abitativa in aree idonee mediante un intervento adeguatamente contestualizzato, in parziale conferma di previsioni insediative strategiche previgenti, definendo il limite della frangia urbana in armonia con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti e del contesto. In ordine alle qualità localizzative e intrinseche dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche di qualità tipologico-costruttiva e basso impatto.

Nel rispetto delle politiche territoriali dell'Amministrazione comunale, il progetto di Piano relativo al presente ambito riserva una specifica quota del peso insediativo ammissibile ad edilizia residenziale convenzionata.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Almeno il 15% del peso insediativo del progetto attuativo deve essere riservato ad edilizia convenzionata.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche attività terziarie compatibili con la residenza quali quelle turistico-ricettive e relative a pubblici esercizi.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

### **Indici urbanistici**

- Superficie territoriale indicativa: 12.883 mq
- Superficie fondiaria stimata: 10.306 mq
- IC ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq
- Piani fuori terra: 2
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 5.150,00 mq
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

**Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”**

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

**Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

**Priorità**

- Acquisizione dei contributi compensativi aggiuntivi dovuti per il finanziamento delle opere viarie progettuali di contesto;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento alla costituzione di idonee barriere verdi di mitigazione da porre in essere lungo i versanti in affaccio sui sistemi extraurbani.

Ambito di Trasformazione n. 2



### **Localizzazione**

L'ambito si sviluppa a settentrione di via dei Mori, a completamento del tessuto edificato al limite del sistema boschivo che interrompe il consolidato urbano.

### **Stato attuale dell'area**

L'ambito è inedificato; l'uso è di tipo boschivo.

### **Inquadramento urbanistico**

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente.

### **Classe di fattibilità geologica**

Le aree ricadono in classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni (2).

### **Sismicità del territorio**

Parte delle aree è classificata in zona Z4c "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi".

### **Classe di sensibilità paesistica**

Le aree sono sostanzialmente ricomprese in classe di sensibilità paesistica media (3).

### **Obiettivi della trasformazione**

Obiettivo prioritario dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia edilizia di tipo bi-trifamigliare a media densità) a completamento del sistema edilizio abitativo di versante che definisce il limite del sistema antropico, in parziale conferma di previsioni insediative strategiche previgenti. In ordine alle qualità localizzative dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche tipologico-costruttive analoghe a quelle esistenti di cui costituiscono il completamento.

Nel rispetto delle politiche territoriali dell'Amministrazione comunale, il progetto di Piano relativo al presente ambito riserva una specifica quota del peso insediativo ammissibile ad edilizia residenziale convenzionata.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Almeno il 15% del peso insediativo del progetto attuativo deve essere riservato ad edilizia convenzionata.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

### **Indici urbanistici**

- Superficie territoriale indicativa: 6.975 mq
- Superficie fondiaria stimata: 5.580 mq
- IC ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq
- Piani fuori terra: 2
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 3.900,00 mq
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

**Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”**

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

**Modalità attuativa**

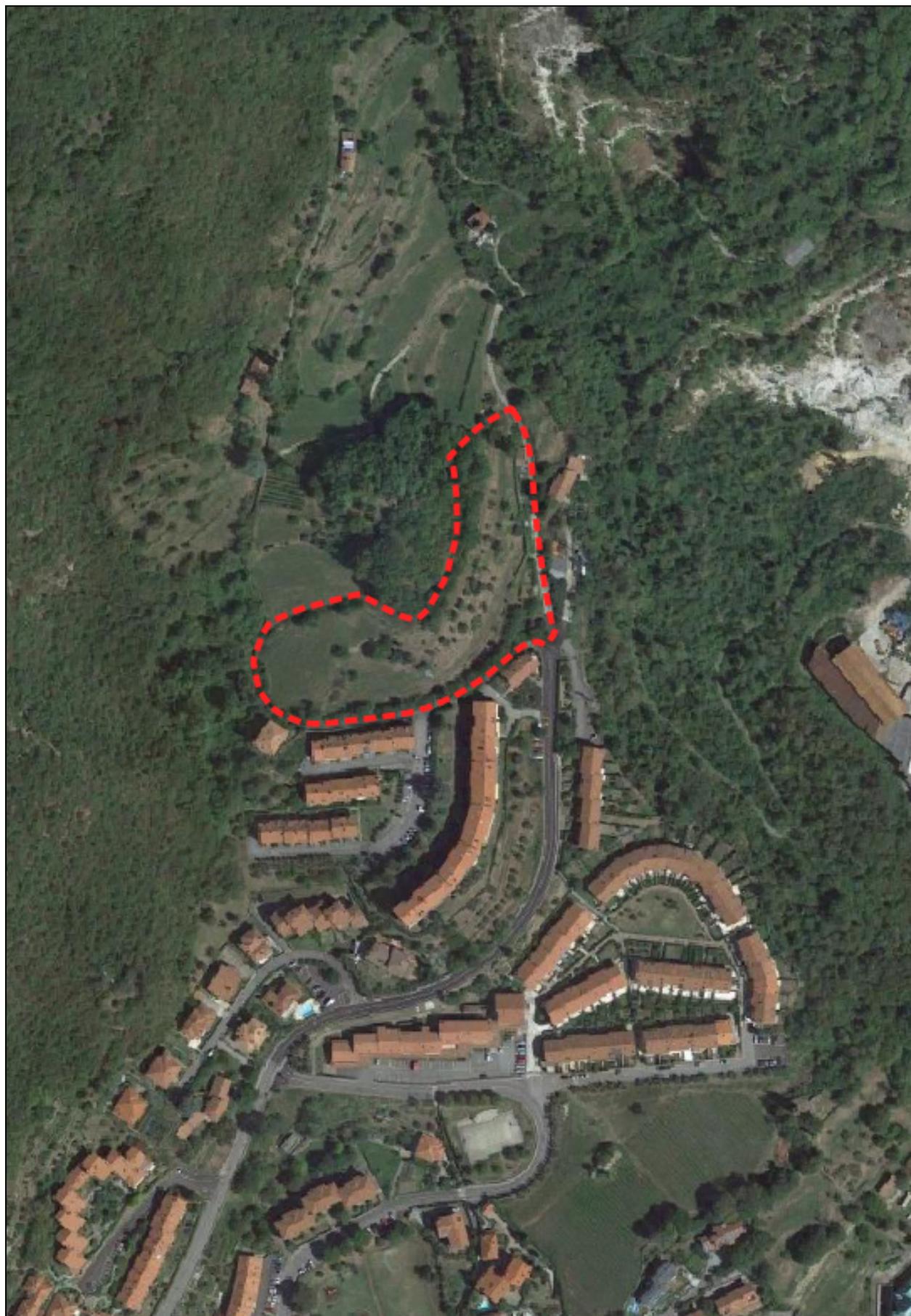
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

**Priorità**

- Acquisizione dei contributi compensativi aggiuntivi dovuti per il finanziamento delle opere viarie progettuali di contesto;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento in assonanza tipologico-costruttiva con le edificazioni del versante limitrofo.

Ambito di Trasformazione n. 3



### **Localizzazione**

L'ambito si sviluppa su aree inedificate a nord del villaggio Ausonia.

### **Stato attuale dell'area**

L'ambito è inedificato; l'uso del suolo dei terreni non urbanizzati è prevalentemente di tipo prativo, caratterizzato da elementi arborei ed arbustivi sparsi.

### **Inquadramento urbanistico**

L'ambito è ricompreso nel mosaico extraurbano del PGT previgente.

### **Classe di fattibilità geologica**

Le aree ricadono prevalentemente in classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni (3); solo un'esigua porzione al limite nordest del comparto è interessata da classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni (4).

### **Sismicità del territorio**

Z2 "Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (...)".

### **Classe di sensibilità paesistica**

Le aree sono sostanzialmente ricomprese in classe di sensibilità paesistica media (3), ad eccezione di una parte al confine con il consolidato esistente valutata con classe di sensibilità paesistica bassa (2).

### **Obiettivi della trasformazione**

Obiettivo dell'ambito è la trasformazione ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia edilizia di tipo bi-trifamigliare a media densità) per integrare l'offerta abitativa in aree ottimali mediante un intervento adeguatamente contestualizzato, definendo il limite della frangia urbana in armonia con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti e del contesto. In ordine alle qualità localizzative e intrinseche dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche di qualità tipologico-costruttiva e basso impatto.

Nel rispetto delle politiche territoriali dell'Amministrazione comunale, il progetto di Piano relativo al presente ambito riserva una specifica quota del peso insediativo ammissibile ad edilizia residenziale convenzionata.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Almeno il 15% del peso insediativo del progetto attuativo deve essere riservato ad edilizia convenzionata.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche attività direzionali (uffici privati, studi professionali) compatibili con la residenza.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

### **Indici urbanistici**

- Superficie territoriale indicativa: 12.562 mq
- Superficie fondiaria stimata: 10.050 mq
- IC ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq
- Piani fuori terra: 2
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 7.035,00 mq
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

**Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “*standard di qualità aggiuntivo*”**

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

**Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

**Priorità**

- Acquisizione dei contributi compensativi aggiuntivi dovuti per il finanziamento delle opere viarie progettuali di contesto;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica, con particolare riferimento all'allargamento della strada indicato nelle planimetrie operative del PGT;
- tutela paesaggistica ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento alla costituzione di idonee barriere verdi di mitigazione da porre in essere lungo i versanti in affaccio sui sistemi extraurbani.

Ambito di Trasformazione n. 4



### **Localizzazione**

L'ambito si sviluppa su aree inedificate a ridosso di via Donatori di Sangue e del sistema urbano di contesto.

### **Stato attuale dell'area**

L'ambito è inedificato; l'uso del suolo dei terreni è boschivo, la morfologia è acclive.

### **Inquadramento urbanistico**

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente.

### **Classe di fattibilità geologica**

Le aree ricadono completamente in classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni (3).

### **Sismicità del territorio**

Z2 "Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (...)".

### **Classe di sensibilità paesistica**

Le aree sono classificate con classe di sensibilità paesistica alta (4).

### **Obiettivi della trasformazione**

Obiettivo dell'ambito è la trasformazione ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia a blocco edilizio ad alta densità) per integrare l'offerta abitativa in aree idonee mediante un intervento integrato nel contesto. In ordine alle qualità localizzative e intrinseche dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche di qualità tipologico-costruttiva e basso impatto.

Nel rispetto delle politiche territoriali dell'Amministrazione comunale, il progetto di Piano relativo al presente ambito riserva una specifica quota del peso insediativo ammissibile ad edilizia residenziale convenzionata.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Almeno il 15% del peso insediativo del progetto attuativo deve essere riservato ad edilizia convenzionata.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

### **Indici urbanistici**

- Superficie territoriale indicativa: 3.507 mq
- Superficie fondiaria stimata: 2.806 mq
- IC ammesso (valore indicativo): 0,40 mq/mq
- Piani fuori terra: 3
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 3.370,00 mq
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

### **Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

### **Priorità**

- Acquisizione dei contributi compensativi aggiuntivi dovuti per il finanziamento delle opere viarie progettuali di contesto;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento alla costituzione di idonee barriere verdi di mitigazione da porre in essere lungo i versanti in affaccio sui sistemi extraurbani.

**Ambito di Trasformazione n. 5**



### **Localizzazione**

L'ambito si sviluppa sul semipianoro a ovest dell'abitato consolidato attiguo alla pubblica via Celeri.

### **Stato attuale dell'area**

L'ambito è prevalentemente ineditato; l'uso del suolo dei terreni non urbanizzati è prevalentemente di tipo prativo, con sporadica presenza di soggetti arborei e arbustivi.

### **Inquadramento urbanistico**

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente.

### **Classe di fattibilità geologica**

Le aree ricadono prevalentemente in classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni (2); solo un'esigua porzione al limite sudovest del comparto è interessata da classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni (3).

### **Sismicità del territorio**

Z2 "Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (...)" in corrispondenza delle aree aventi classe 3 di fattibilità geologica per le azioni di Piano.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Le aree sono sostanzialmente ricomprese in classe di sensibilità paesistica alta (4).

### **Obiettivi della trasformazione**

Obiettivo prioritario dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia edilizia di tipo bi-trifamigliare a media densità) per integrare l'offerta abitativa in aree idonee mediante un intervento adeguatamente contestualizzato, in parziale conferma di previsioni insediative strategiche previgenti, definendo il limite della frangia urbana in armonia con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti e del contesto. In ordine alle qualità localizzative e intrinseche dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche di qualità tipologico-costruttiva e basso impatto.

Nel rispetto delle politiche territoriali dell'Amministrazione comunale, il progetto di Piano relativo al presente ambito riserva una specifica quota del peso insediativo ammissibile ad edilizia residenziale convenzionata.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Almeno il 15% del peso insediativo del progetto attuativo deve essere riservato ad edilizia convenzionata.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

### **Indici urbanistici**

- Superficie territoriale indicativa: 10.681 mq
- Superficie fondiaria stimata: 8.545 mq
- IC ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq
- Piani fuori terra: 2
- Superficie lorda massima (valore vincolante): 5.980,00 mq
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

### **Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”**

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

### **Priorità**

- Acquisizione dei contributi compensativi aggiuntivi dovuti per il finanziamento delle opere viarie progettuali di contesto;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica ed adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento alla costituzione di idonee barriere verdi di mitigazione da porre in essere lungo i versanti in affaccio sui sistemi extraurbani.

## Parte terza - Norme del Piano dei Servizi

### Articolo 3.1 - Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi, di seguito anche definito PdS, è redatto ai sensi dell'art. 9 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Le prescrizioni contenute nel PdS, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito definite anche Sp), sono vincolanti.
3. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non perdono efficacia le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il PdS affidi la realizzazione direttamente ai lottizzanti o ai privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione, ovvero contempra tale previsione in alternativa all'intervento della stessa.

### Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei Servizi

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'Organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'acquisizione delle aree da parte del Comune potrà anche avvenire tramite acquisizione bonaria o tramite cessione gratuita delle aree nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire convenzionati.
3. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono classificate nelle seguenti tipologie, descritte nella Relazione Illustrativa allegata al PdS:
  - attrezzature religiose;
  - attrezzature pubblici servizi;
  - attrezzature socio-culturali;
  - attrezzature sportive;
  - attrezzature sanitarie;
  - attrezzature per la mobilità;
  - parcheggi (anche multipiano);
  - spazi pavimentati attrezzati;
  - verde pubblico attrezzato;
  - verde pubblico;
  - verde d'arredo;
  - servizi tecnologici;
  - cimiteri.

Le destinazioni d'uso individuate dal Piano dei Servizi sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al PGT, ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

4. L'ammissibilità di eventuali specifiche attività di interesse pubblico diverse da quelle indicate al precedente comma 3 deve essere valutata con criteri di analogia e compatibilità.

5. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente.

#### Articolo 3.4 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa particolareggiata

1. In fase di pianificazione con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire convenzionato, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rispetto all'eventuale individuazione cartografica solo se la nuova individuazione risultasse migliorativa in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione comunque di rispettare eventuali quantità stabilite nelle tavole di Piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione e degli ambiti soggetti a normativa particolareggiata contenute negli allegati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e nelle presenti Norme.
2. La pianificazione attuativa, anche relativa agli Ambiti di Trasformazione e agli ambiti soggetti a normativa particolareggiata, deve prevedere:
  - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste per l'attuazione del PGT;
  - la monetizzazione, ove consentita, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione; tale facoltà è sempre vincolata alla volontà dell'Amministrazione Comunale;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - la dotazione aggiuntiva (standard di qualità aggiuntivo), per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, ovvero quando previsto dalle NTA, alla dotazione minima per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale disciplinata dalle presenti Norme;
  - le ulteriori previsioni contenute nelle presenti Norme.

#### Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
2. Non si configura altresì come variante al Piano dei Servizi la realizzazione di adeguamenti stradali, apparati stradali (marciapiedi ecc.) e di parcheggi pubblici qualora realizzati all'interno delle fasce di rispetto delle strade.

#### Articolo 3.6 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è così determinata:
  - residenza (compresa la residenza di servizio per le destinazioni produttive e terziarie):
    - a. 26,50 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 50 mq di SL), di cui almeno 8,00 mq/abitante a parcheggio;

- b. per i soli Nuclei d'Antica Formazione: 18,00 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 50 mq SL), di cui almeno 6,00 mq/abitante a parcheggio;
- attività produttive: 15% della SL, di cui, di norma, almeno il 10% della SL a parcheggio;
  - attività direzionali, turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, centri di telefonia fissa e pubblici esercizi: 100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 75% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - attività ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici): 50% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - artigianato di servizio: 50% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - esercizi di vicinato al dettaglio: 75% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 50% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - commercio all'ingrosso: 100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - medie strutture di vendita al dettaglio: 100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - medie strutture di vendita al dettaglio alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della SL, con almeno il 100% della SL a parcheggio;
  - grandi strutture di vendita al dettaglio, centri commerciali: 200% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti: 100% della SL per la superficie di vendita (di cui almeno la metà a parcheggio); per le restanti superfici: 10% della SL (di cui almeno la metà a parcheggio);
  - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della SL, con almeno, di norma, il 75% della SL a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.

2. Il Comune, fatta salva la normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale richiesti, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente dichiarato.
3. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal PGT o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

### Articolo 3.7 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Si rimanda al precedente art. 2.8.

### Articolo 3.8 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Si rimanda al precedente art. 1.27.

### Articolo 3.9 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del PGT e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Tutti i progetti relativi ad aree e edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante di compatibilità paesaggistica da parte della competente Commissione per il paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dagli allegati della presente variante al PGT.
3. Nei progetti di nuova viabilità, in particolare modo qualora in fregio a zone edificate, dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione di opere e/o soluzioni finalizzate alla mitigazione ecologica e alla riduzione degli impatti sull'ambiente derivanti dall'opera in progetto.
4. Il Piano persegue la valorizzazione massima del sistema paesaggistico anche mediante l'incentivazione

all'attuazione di progetti rivolti anche al miglioramento della percezione dei luoghi ed alla risoluzione di situazioni territoriali di degrado percettivo. Si richiamano in tal senso i contenuti dell'art. 2.10, 4.8 – co. 15 – e dell'Allegato 1 alle presenti Norme.

### Articolo 3.10 - Norme per le singole categorie di attrezzature

1. Per le attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, le attrezzature socio-culturali (ad eccezione degli asili nido) e le attrezzature amministrative ed i servizi di pubblica utilità, le attrezzature religiose, valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **IF:** 1,50 mq/mq;
- **H:** non superiore a 10,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **IC:** 75%;
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti di cui al comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

I centri socio-culturali saranno ubicati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici degli edifici e negli ambiti urbani idonei ad accogliere tali strutture. I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

2. Per le attrezzature dell'istruzione e gli asili nido valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **IF:** 1,50 mq/mq;
- **H:** non superiore a 10,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **IC:** 75%;
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Le stesse attrezzature saranno preferibilmente ubicate a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

3. Le aree verdi attrezzate, piazze e spazi pubblici e le attrezzature sportive sono le seguenti.

- Giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano, piazze e spazi pubblici: sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar, ecc.; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **H:** non superiore a 4,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **IC:** 10%;
- **Dc:** 5,00 m;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

- Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **H:** non superiore a 5,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **IC:** 20%;
- **Dc:** 5,00 m;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

- Aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno

pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **IF:** 0,50 mq/mq; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
- **H:** non superiore a 7,00 m; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive e per il tempo libero assoggettate a servitù di uso pubblico anche da parte di privati, a condizione che:

- l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici prioritari (verde attrezzato, campi gioco, ecc...) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
- la realizzazione sia sottoposta a Piano Attuativo, con relativa convenzione di gestione.

4. Per le attrezzature ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel Piano delle Regole.

#### Articolo 3.11 – Attrezzature per la mobilità, servizi tecnologici ed aree ed attrezzature per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Le aree per servizi tecnologici e per la produzione di energia da fonti rinnovabili e le attrezzature per la mobilità, sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti, compresi relativi servizi ed uffici, a servizio della comunità. Tali aree sono destinate anche ad accogliere impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **IF:** 1,50 mq/mq;
- **H:** non superiore a 10,00 m, fatte salve esigenze tecnologiche dimostrate;
- **IC:** 80%;
- **Dc, Df:** non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile.

Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono assentibili recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali e del contesto urbano di inserimento.

Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere interessati dalla messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano, fatte salve evidenti esigenze tecnologiche.

#### Articolo 3.12 - Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e sono destinati all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Si rimanda, in ogni caso, ai contenuti del precedente comma 4 dell'art. 1.27.

#### Articolo 3.13 - Tracciati pedonali e ciclabili

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati rurali, i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e/o previsti dagli elaborati grafici del PGT, sia in zone urbane che extraurbane, anche se non più rintracciabili in loco. Accertatone l'effettivo regime giuridico, il Comune può prescrivere il ripristino di tali percorrenze qualora non più rinvenibili in loco (ovvero qualora le stesse fossero state inglobate all'interno di recinzioni a delimitazione di proprietà private), l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, così come definiti negli elaborati grafici del PGT.
2. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi rurali sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli Organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale e paesistica, i progetti devono prevedere:
  - la conservazione e/o il ripristino delle pavimentazioni originarie, nonché la loro integrazione attraverso

- l'impiego di materiali coerenti;
- la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - il rispetto della legislazione vigente in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche, ove tecnicamente possibile.
3. Su tutta la rete viabile esistente il Comune ha facoltà, previa approvazione di progetti definitivi nel rispetto del Dlgs 163/06 e ss. mm. e ii., di introdurre modifiche alle previsioni grafiche del PGT finalizzate al miglioramento delle infrastrutture viarie (piste ciclabili, marciapiedi, sedi viarie), senza che ciò comporti variante al PGT stesso.

## Parte quarta - Norme del Piano delle Regole

### Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, di seguito anche definito PdR, è redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### Articolo 4.2 - Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole

1. Le Norme del PdR e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano, e delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di Piani Attuativi e Permessi di Costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi diretti.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente alla presente variante generale al PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

### Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle Norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 1.16 delle presenti Norme.

Tutti gli ambiti appositamente identificati negli elaborati operativi del PdR e sottoposti a normativa particolareggiata si attuano esclusivamente con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, salvo diverse indicazioni specificate in Norma; sono comunque fatte salve le previsioni di ambiti soggetti a Piano Attuativo convenzionato già previsti dallo strumento urbanistico previgente, normati dal successivo articolo 4.4. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8. L'attuazione per stralci è sempre attuabile nel caso di ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato. Per quelli soggetti a Piano Attuativo è possibile avvalersi delle facoltà previste dal precedente art. 2.7, comma 2. Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'indice di edificabilità fondiaria, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera superficie territoriale, trasformandosi quindi in indice di edificabilità territoriale, al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico. Sono altresì vincolate all'attuazione tramite Permesso di Costruire convenzionato le aree specificamente contrassegnate presso la cartografia operativa del PdR, connesse a previsioni residue di piani attuativi previgenti.

3. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire - o altro titolo equipollente - o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.
4. Nel caso di Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14, comma 12, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

### Articolo 4.4 - Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione

Comunale ed i soggetti attuatori. Tali ambiti sono specificamente individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole; nel caso il PdR non individuasse graficamente alcuni ambiti riconducibili alla fattispecie di cui al precedente inciso, si intendono comunque applicati i contenuti del presente articolo. In ogni caso, ai fini dell'applicazione del PGT, i contenuti e le previsioni vigenti di cui ai Piani Attuativi convenzionati (e loro varianti) si intendono prevalenti rispetto alla loro rappresentazione nelle cartografie di Piano.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le Norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
3. A convenzione scaduta e a realizzazione avvenuta di tutte le opere di urbanizzazione, si applicano i contenuti e le norme del piano attuativo originario.

#### Articolo 4.5 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. Nel caso di interventi che comportino una trasformazione della destinazione urbanistico-edilizia da produttiva o da allevamenti zootecnici ad altra devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii. al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al Piano Attuativo, al Permesso di Costruire convenzionato o all'intervento edilizio diretto. La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere.
2. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.
4. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii.

#### Articolo 4.6 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti Norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali.

A.2.5.1	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Panoramiche - Scatti fotografici di cornice e punti di ripresa	1:5.000
A.2.5.2	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Fotocomposizioni - Tratto nord	1:2.000
A.2.5.3	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Fotocomposizioni - Tratto sud	1:2.000
A.2.5.4	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Lettura del paesaggio - Stralcio d'insieme e mosaico dei paesaggi	1:5.000
A.2.5.5	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Lettura del paesaggio - Stralcio nord	1:2.000
A.2.5.6	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Lettura del paesaggio - Stralcio sud	1:2.000
A.2.5.7	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo	1:5.000
A.2.5.8	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Mosaico della percezione	1:5.000
A.2.5.9	Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra Fasce di preminenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico	1:2.000

A.2.5.10	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Ambiti di incidenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico</i>	1:2.000
A.2.5.11	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Sistemi territoriali e aree di preclusione e attenzione</i>	1:5.000
A.2.5.12	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Sintesi delle analisi paesaggistico-naturali e individuazione delle residualità potenziali</i>	1:5.000
A.3.1	<i>Analisi del tessuto urbano consolidato</i> <i>Densità del sistema residenziale di recente formazione</i>	1:5.000
A.3.2	<i>Analisi del tessuto urbano consolidato</i> <i>Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Altezze e piani fuori terra degli edifici</i>	1:5.000
A.3.3	<i>Analisi del tessuto urbano consolidato</i> <i>Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Rappresentazione tridimensionale</i>	1:5.000
C.4	<i>Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico</i>	1:5.000
A.4.4-C.5.4	<i>Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi</i> <i>Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche</i>	1:5.000
A.4.5-C.5.5	<i>Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi</i> <i>Elementi di qualità naturalistica e paesaggistica dei suoli</i>	1:5.000

- Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica della Commissione del Paesaggio le pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per Legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
  - Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Piani di Recupero;
  - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
  - interventi che presentino aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio;
  - interventi significativi in ambiti dove è ammessa la destinazione agricola.
- Per la valutazione paesistica dei progetti e degli interventi sull'intero territorio comunale si rimanda alle disposizioni generali di cui al precedente articolo 1.14 delle presenti Norme.
- Il Piano persegue la valorizzazione massima del sistema paesaggistico anche mediante l'incentivazione all'attuazione di progetti rivolti anche al miglioramento della percezione dei luoghi ed alla risoluzione di situazioni territoriali di degrado percettivo. Si richiamano in tal senso i contenuti dell'art. 2.10, dell'articolo 4.8 – co. 15 – e dell'Allegato 1 alle presenti Norme.

#### Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

- Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
  - Nuclei di Antica Formazione (NAF);
  - Ambiti residenziali consolidati di impianto unitario;
  - Ambiti residenziali consolidati di completamento (di concentrazione e di controllo);
  - Verde privato e tessuto urbano di contenimento;
  - Ambiti terziario-commerciali consolidati;
  - Ambiti turistico-alberghieri consolidati;
  - Ambiti produttivi consolidati;
  - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (esistenti e di progetto);
  - Ambiti agricoli produttivi;
  - Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico-ambientale;
  - Ambiti agro-silvo-pastorali;
  - Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato.
- Vengono altresì individuati:
  - gli Ambiti di Trasformazione e le azioni strategiche di potenziamento del sistema della mobilità e dei trasporti (DdP);
  - i Comparti soggetti a normativa particolareggiata (CSNP);

- i Comparti soggetti a convenzione vigente;
  - gli interventi sulla viabilità (DdP e PdS);
  - gli edifici extraurbani di valore storico-testimoniale;
  - le fasce di rispetto e di arretramento.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

#### Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione

1. Il Piano delle Regole fissa il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale.
2. Il PGT individua i Nuclei di Antica Formazione (NAF), in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti storici consultabili, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali originali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi, ovvero la cui inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nelle aree perimetrate come NAF sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, ovvero esplicitamente destinate dal Piano ad edificazione e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 14 del presente articolo.
3. I Nuclei di Antica Formazione, ai sensi dell'art. 27 della L 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero, ai sensi dell'art. 16 della L. 457/1978, e sono destinati ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, muri storici in ciottoli, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, materici, stilistici ed edilizi.
4. Le modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 27, comma 1, della LR 12/05 e ss. mm. e ii. (riportate all'art. 1.8 delle presenti NTA) con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.
5. Negli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, il PGT si attua mediante Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (Permessi di Costruire, SCIA o altro titolo equipollente).
6. In caso di Piano Attuativo convenzionato (esteso almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o Permesso di Costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (la ristrutturazione urbanistica è ammissibile solo tramite Piano Attuativo), fatto salvo il rispetto delle norme generali del presente articolo e di quelle per le singole categorie tipologiche. In sede di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
  - rapporti tra spazi pubblici e privati;
  - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
  - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico, ovvero da monetizzare;
  - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
  - eventuali ulteriori previsioni.

Il Piano Attuativo è presentato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o da monetizzare, le aree scoperte pertinenziali, i parcheggi pertinenziali, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, anche in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per i soli fabbricati di categoria A4, mantenendo il profilo planimetrico esistente e l'andamento e la pendenza delle falde e della morfologia della copertura esistenti, è ammessa la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media superiore a 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m: in tale caso, l'altezza di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., va intesa come l'altezza esistente maggiorata di quanto necessario al raggiungimento dell'altezza media ponderale come sopra definita. In caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, SCIA o altro titolo equipollente), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria, nonché nel rispetto del volume esistente, fatti salvi i casi specifici indicati al presente articolo. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa, la realizzazione di elementi strutturali (ad esempio: cordoli in cemento armato) che comportino un aumento massimo dell'altezza di 0,30 m senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti o elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico. Si specifica che tale possibilità non potrà mai comportare l'artificioso raggiungimento dell'altezza media ponderale interna necessaria a rendere abitabile i sottotetti esistenti.

7. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali, a titolo esemplificativo: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi e logge, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata di origine storica devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.
8. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, fatto salvo quanto successivamente specificato per gli edifici di categoria A1 e A2. È inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla LR 12/05 (Titolo IV, capo I) e ss. mm. e ii., nel rispetto delle altezze esistenti salvo, quanto previsto al precedente comma 6.
9. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali.
  - a) Per gli edifici delle categorie A1 e A2, anche se inclusi in Piani Attuativi, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria.
  - b) Non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante, come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (lucernari) singolarmente non superiori a 2,00 mq; è ammessa la creazione di abbaini e di tasche nelle falde, purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; non è ammessa la realizzazione di abbaini per gli edifici di categoria A1 e A2.
  - c) Non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie, unicamente per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3\*, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline, ecc.).
  - d) Sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in malta cementizia, in materiali plastificati e intonaci plastici.
  - e) È vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; è altresì ammesso l'uso di altri materiali solo se l'effetto visivo riprende in tutto e per tutto quello del legno, esclusivamente per gli edifici di categoria A4 e A5; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata ovvero secondo le tipologie riscontrabili nel contesto. È altresì ammesso l'uso di altri materiali solo se l'effetto visivo riprende in tutto e per tutto quello del legno, a

- esclusione degli edifici di categoria A1.
- f) La chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa per gli edifici di categoria A1 ed A2, fatte salve le specificazioni di cui ai commi seguenti.
  - g) E' sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico.
  - h) Gli interventi su corti o cortili interni ai Nuclei di Antica Formazione dovranno garantire la leggibilità dello spazio unitario originario qualora lo stesso si configuri come area aperta di pertinenza compositivamente interrelata al corpo di fabbrica principale; l'eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione. In tal senso, senza modificare gli spazi a superficie drenante degli insediamenti storici e sempre subordinatamente al rispetto di tutti i contenuti delle presenti Norme rivolti alla tutela del verde e delle alberature per finalità naturalistiche, ambientali, paesistiche e monumentali, presso le aree di pertinenza degli insediamenti ricompresi nei NAF è ammissibile comunque la sostituzione delle essenze arboree ed arbustive esistenti con altre di specie autoctona. Si considera albero d'alto fusto l'esemplare che misuri almeno 0,5 m di diametro misurato a 1,5 m da terra. Le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate; le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto.
  - i) Non sono ammesse cornici, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei Nuclei antichi della zona.
  - j) Gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività non residenziali previste al piano terra ovvero per le cancellate.
  - k) I coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali o intonacate seguendo le modanature esistenti.
  - l) Per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei Nuclei di Antica Formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei. Sono vietati gli intonaci e le tinteggiature plastiche. Ad esclusione degli edifici di categoria A1, A2 e A3\*, per i quali risulta fondamentale la salvaguardia ed il ripristino della consistenza materica delle facciate originarie, è sempre ammessa la realizzazione di “cappotti” esterni ai fini di una migliore *performance* energetica degli edifici purché la loro finitura risulti consona con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del presente articolo. In ogni caso, l'eventuale realizzazione di tali interventi – ove ammessi – deve garantire la salvaguardia dell'utilizzo in sicurezza degli eventuali spazi e passaggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico.
  - m) E' vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.).
  - n) L'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici, ovvero compromettere l'ambiente dei Nuclei di Antica Formazione.
  - o) Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento; in particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate, ricostituendo i caratteri originari dell'edificio.
  - p) Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica; i muri di origine storica sono oggetto di tutela e valorizzazione e pertanto è vietata la loro demolizione, totale o parziale; eventuali interventi di ricostruzione parziale, di consolidamento statico e/o di manutenzione devono essere realizzati con forme, materiali e finiture congrue e similari alla tipologia storica esistente; in ogni caso, tali interventi sono obbligatoriamente soggetti al parere

vincolante della Commissione per il paesaggio. Per i muri di origine storica è ammissibile la parziale manomissione per comprovate esigenze funzionali limitatamente alla sola accessibilità anche carrai a agli spazi di proprietà. Tale facoltà è subordinata alla presentazione da parte del progettista incaricato, in sede di proposta progettuale, di opportuni approfondimenti ed indagini tecniche e storico-architettoniche che attestino le caratteristiche di rilevanza dei manufatti e, in base a ciò, l'eventuale coerenza degli interventi prefigurati, oltre che dimostrare l'impossibilità di arridere alle esigenze funzionali di accessibilità in altro modo. E' comunque sempre vincolante il parere della Commissione per il paesaggio, che potrà valutare l'effettiva assenza di ipotesi alternative praticabili tese ad un minor impatto dei singoli interventi sugli elementi di rilevanza rilevati e che, ad ogni modo, potrà esprimersi sulla non applicabilità di tale facoltà in relazione a puntuali, accertate condizioni di prevalenza degli obiettivi di tutela rispetto alle necessità funzionali rimostrate attraverso i progetti.

- q) E' ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza ad esclusione degli spazi su cui prospettano le facciate principali degli edifici di categoria A1 e A2. Tali manufatti non dovranno essere visibili da spazi pubblici: a tal fine, ove necessario, le aree all'interno delle quali verranno realizzate dovranno essere delimitate da muratura o siepe con altezza minima di 2 m. La scelta dei materiali e delle forme è sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il paesaggio che avrà il compito di verificare la congruità delle proposte progettuali con i caratteri morfologici, cromatici e materici dei Nuclei di Antica Formazione.
- r) E' ammessa la realizzazione di gazebo e pergolati con una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza; la loro superficie non potrà comunque mai essere superiore a 30 mq. Tali interventi sono sottoposti al parere vincolante della Commissione per il paesaggio.
10. Qualunque attività edilizia, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato (compresa quella riferita a manufatti, muri, elementi di arredo urbano, scale, percorsi, recinzioni, vani tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc...), fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, per il restauro e per il risanamento conservativo per gli edifici non di categoria A1, dovrà essere sottoposta alla valutazione obbligatoria e vincolante della Commissione per il paesaggio.

#### **11. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento**

##### **11.1 *Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale***

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-architettonico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo (così come definiti dal precedente art. 1.8) ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale eventualmente classificati in modo erroneo in altra categoria, valgono le norme del presente comma.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

##### **11.2 *Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico***

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, inferriate, dipinti, ecc.), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e SL esistenti e lascino inalterate le sagome plani-altimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni delle murature divisorie qualora ciò non comporti la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel Piano Attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con Piano Attuativo, l'aumento del volume e della SL esistenti.

È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie o piazze.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

11.3 Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale - Categoria A3\*: edifici di valore tipologico

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8 delle presenti Norme.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume esistente e che lascino inalterate le sagome plani-altimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati purché siano rispettate la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al punto f) del precedente comma 8 del presente articolo. Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Previa approvazione di Piano Attuativo è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. In tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture nel rispetto del contesto urbano, soprattutto per le cortine edilizie lungo le pubbliche vie. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della Commissione per il paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. E' comunque facoltà dell'Amministrazione esprimersi nel merito dell'ammissibilità degli interventi di ricostruzione fuori sagoma. La sola modifica dei prospetti non è soggetta a permesso di costruire convenzionato.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di Piano (A3\*), per i quali si è individuato un valore tipologico, è sempre vietata la demolizione e ricostruzione. Per tali edifici, l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile. La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

11.4 Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o privi di valore storico-testimoniale-ambientale

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura, ovvero di edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra e pertanto non presenti nella cartografia storica.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, così come definiti dal precedente art. 1.8.

E' ammessa la demolizione con ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente ma con il vincolo della presentazione di un progetto planivolumetrico che garantisca la compatibilità dell'intervento con la struttura urbana di riferimento. In ogni caso la Commissione per il paesaggio potrà, attraverso il confronto con i catasti storici, prescrivere il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione.

Per l'altezza di Piano si rimanda a quanto riportato nel precedente comma 6 del presente articolo.

11.5 Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente

Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro urbano della zona.

E' prevista la sola demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico per le destinazioni ammesse nei NAF previa presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato secondo le indicazioni del successivo comma 14. Gli interventi edilizi ammessi nel caso di edifici legittimati o autorizzati sono quelli descritti dai commi 1, 4, 5, 6, 7, 9 (solo previa demolizione) e 10.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente. Nel caso di ricomposizione volumetrica, per altezza esistente si intende quella del fabbricato di riferimento nella ricomposizione non oggetto di demolizione.

11.6 Edifici esistenti non categorizzati

Nel caso di edifici e manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme non rappresentati nelle cartografie operative del PdR, funzionalmente all'applicazione dei contenuti del presente articolo è prevista, a titolo cautelativo e strumentale, l'applicazione, oltre che delle norme generali di zona, dei disposti afferenti alla categoria d'intervento A4. Nel caso di tale eventualità, è necessaria la produzione, in sede di presentazione del progetto, di approfondimenti tecnici e storici, sulla base di prove documentali, che dimostrino la coerenza della categoria ai fabbricati oggetto dell'intervento, ovvero che comprovino la necessità di procedere applicando le norme riferite a categorie di intervento diverse. Tali interventi, ammessi solo su fabbricati legittimamente realizzati, sono comunque sempre assoggettati al parere vincolante della competente Commissione per il paesaggio che, sulla base degli approfondimenti prodotti, deve verificare anche la corrispondenza della categoria d'intervento con lo stato di fatto degli immobili oggetto di intervento.

**12. Modalità di presentazione dei progetti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione**

Tutte le richieste di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio comunale e, comunque, documentate con:

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti debitamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno, e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica ed iconografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (ove disponibile);
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
- elaborati indicanti le demolizioni e le ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti;
- progetto con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aereoilluminanti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica conforme agli elaborati grafici di contenuto paesistico allegati al Documento di Piano e al Piano delle Regole, comprese simulazioni fotorealistiche.

**13. Norme per parcheggi e box**

Nei Nuclei di Antica Formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3, A3\* ed A4, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio e purché la rampa di accesso alle stesse non comprometta la leggibilità dell'unitarietà dello spazio a corte. Tale ultima valutazione è demandata al parere vincolante della Commissione per il paesaggio.

Nel corpo degli edifici è ammissibile la realizzazione di autorimesse, purché gli interventi edilizi proposti siano compatibili con le Norme delle singole categorie d'intervento. In ogni caso la specifica previsione dei singoli accessi dovrà tener conto del sistema della viabilità pubblica esistente, senza comportare

possibili situazioni di pericolo o intralcio al traffico urbano. In ragione di ciò, l'accesso alle autorimesse dovrà essere previsto, qualora possibile, preferibilmente dagli spazi privati pertinenziali agli edifici (cortili e corti).

#### **14. Destinazioni d'uso**

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive (ad esclusione di quelle all'aria aperta) e ricettive-ristorative;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- le attività agricole, ad eccezione di quelle legittimamente in essere, ovvero di quelle legate a funzioni strettamente ricettive connesse ad attività agricole in essere in altri ambiti di Piano;
- le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante;
- gli impianti e le stazioni radio base.

I soli edifici di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività che risultino compatibili con l'impianto architettonico e distributivo originario.

L'inserimento di medie strutture di vendita alimentari e non, così come definite dai dispositivi vigenti in materia di commercio, è sempre sottoposto a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato con obbligo di studio specifico e di definizione dell'accessibilità e dei parcheggi pubblici e pertinenziali.

#### **15. Norme particolari nei Nuclei di Antica Formazione**

16.1 Le previsioni puntuali di cui al presente comma prevalgono su quelle generali di cui al presente articolo, comunque – qualora non specificato – nel rispetto delle norme prestazionali (materiali, finiture, ecc.) per l'adeguato inserimento architettonico-ambientale nei NAF di cui ai precedenti commi.

16.2 Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato con la lettera **A** si prevede quanto segue.

E' previsto un progetto di riqualificazione unitario ai fini residenziali, direzionali, turistico-ricettivi e di interesse pubblico esteso all'intero compendio individuato e conforme alle norme prestazionali di cui al presente articolo.

Gli adeguamenti funzionali vanno limitati al minimo necessario e devono garantire il mantenimento delle strutture e della distribuzione tipologica dell'impianto originario.

Le finiture d'epoca superstiti vanno preservate.

Il giardino pertinenziale va conservato, in particolare nella parte fronte lago, dove non sono ammesse opere nel sottosuolo che comportino la perdita del patrimonio vegetale.

Compatibilmente con l'equipaggiamento vegetale di pregio esistente, l'utilizzo del sottosuolo per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati è ammissibile nella parte retrostante alla villa.

E' ammesso il recupero dei valori di SL dell'officina e dei magazzini comunali, previa demolizione, entro il mappale 743.

16.3 Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato con la lettera **B** si prevede quanto segue.

E' previsto un progetto di riqualificazione unitario ai fini turistico-ricettivi esteso all'intero compendio individuato che sia conforme alle norme prestazionali di cui al presente articolo. E' sempre ammessa anche la destinazione residenziale.

Nella parte retrostante della villa, fino alla linea identificata dal prospetto di valle, compatibilmente con le esigenze di conservazione del patrimonio vegetale di pregio, è ammesso un ampliamento non superiore a 2.200 mq di SL. L'ampliamento non può superare la quota di via Castelli e deve essere realizzato in discontinuità rispetto alla villa e adiacente il più possibile alla predetta via.

Il giardino pertinenziale va conservato, in particolare nella parte fronte lago, dove non sono ammesse opere nel sottosuolo che comportino la perdita del patrimonio vegetale.

Compatibilmente con l'equipaggiamento vegetale di pregio esistente, l'utilizzo del sottosuolo per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati o per altre funzioni connesse alla destinazione principale è ammissibile nella parte retrostante alla villa.

#### **16. Edifici extraurbani di valore storico-testimoniale**

Il Piano individua con gli “Edifici extraurbani di valenza storico-testimoniale” le testimonianze dell'edilizia locale storica legate dal contesto dei nuclei urbani fondativi e che presentano ad oggi significativi connotati di rilevanza formale, architettonica, storico-testimoniale e/o ambientale. Il progetto di Piano prevede la salvaguardia di tali edifici, che devono essere salvaguardati nell'ottica di conservazione, risanamento e recupero ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/05 e ss. mm. e ii. Esclusivamente per quanto attiene all'attività edilizia e con particolare riguardo alla conservazione degli elementi architettonici e compositivi di pregio o comunque testimoni della tradizione locale, gli interventi sui singoli edifici (appositamente individuati nelle cartografie operative di Piano) sono in toto assoggettati alle disposizioni di cui ai precedenti commi dal 5 al 11 del presente articolo (in particolare alle indicazioni per le singole categorie di intervento individuate), nel rispetto contestuale delle norme generali dell'ambito urbanistico di appartenenza (secondo le Tavole operative del PGT), soprattutto in termini di destinazioni d'uso ammissibili. Per tali edifici valgono le norme generali e le indicazioni operative, quando attivabili, di cui al successivo art. 4.23 ad esclusione delle modalità edilizie di intervento normate dal presente articolo.

#### Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati di impianto unitario

1. Gli ambiti di cui al presente articolo comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale realizzato sulla base di piani o progetti urbanistici unitari e, pertanto, caratterizzato da regole tipologiche ed insediative omogenee che si vuole mantenere al fine di preservarne l'identità e l'immagine complessiva.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**  
La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, così come definita dal precedente art. 1.20. Salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni particolareggiate definite per singoli comparti, sono ammesse nella misura massima del 30% della SL totale o ammissibile anche le seguenti attività compatibili con quella principale:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita non superiore a 400,00 mq);
  - artigianato di servizio;
  - attività turistico-ricettive, ad eccezione di campeggi e villaggi turistici;
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (solo per le seguenti sottocategorie: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).E' sempre ammessa la destinazione per strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.  
Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle ammesse dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti NTA.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.24.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
  - **IF**: pari all'esistente.
  - **H**: pari all'esistente.
  - **SP**: come definito dal precedente art. 1.12.
  - **Df**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto

dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

- **Dc:** 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
  - **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica.
7. Esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti norme è possibile prevedere un ampliamento una tantum non superiore al 10% della SL esistente (con eventuale adeguamento contestuale della superficie coperta) alla data di adozione delle presenti Norme.

#### Articolo 4.10 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Norme comuni

1. Gli ambiti residenziali consolidati e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzato, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa.
- In relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, alle caratteristiche insediative, tipologiche e di densità edilizia, nonché in ordine agli obiettivi di Piano di riordino della forma urbana coordinatamente alle peculiarità paesaggistiche intrinseche e d estrinseche dei siti, gli ambiti residenziali consolidati e di completamento sono suddivisi nei seguenti sottoambiti:
- Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Tessuto di concentrazione;
  - Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Tessuto di controllo.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**
- La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
- attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita non superiore a 400,00 mq);
  - artigianato di servizio;
  - attività turistico-ricettive, ad eccezione di campeggi e villaggi turistici;
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (solo per le seguenti sottocategorie: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).
- E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.
- Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.

4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.24.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
  - **SP:** come definito dal precedente art. 1.7.23.
  - **Df:** 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
  - **Dc:** 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

#### Articolo 4.11 – Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Tessuto di concentrazione

##### Norme edilizie e parametri urbanistici

- **Destinazioni d'uso ammesse:** come definite dal comma 2 dell'art. 4.10 “Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Norme comuni”.
- **IF:** 1,25 mq/mq.
- **H:** non superiore a 9,00 m o altezza esistente prima dell'intervento edilizio;
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrilzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.

##### **Lotti saturi**

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della SL ammissibile esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti norme. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della SL ammissibile.

#### Articolo 4.12 – Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Tessuto di controllo

##### Norme edilizie e parametri urbanistici

- **Destinazioni d'uso ammesse:** come definite dal comma 2 dell'art. 4.10 “Ambiti residenziali consolidati e di completamento – Norme comuni”.
- **IF:** 0,75 mq/mq. Esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti norme è possibile applicare un indice fondiario superiore, fino a 1,00 mq/mq.
- **H:** non superiore a 9,00 m o altezza esistente prima dell'intervento edilizio;
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrilzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.

##### **Lotti saturi**

Preso a riferimenti il maggiore degli indici stabiliti dal presente articolo, per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della SL ammissibile esclusivamente

in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti norme. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della SL ammissibile.

#### Articolo 4.13 – Verde privato e tessuto urbano di contenimento

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò finalizzate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso, di norma, unicamente il mantenimento dell'area a verde, con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione.
3. E' ammessa la recinzione delle aree esclusivamente attraverso l'impianto di siepi costituite da specie autoctone, ovvero la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro, mascherata con siepe composta da specie autoctone; sono altresì ammissibili recinzioni con forme e materiali tipici della tradizione locale. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il paesaggio.
4. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
  - autorimesse, solo nel caso insista nell'ambito un edificio residenziale preesistente e comunque nel limite massimo della dotazione minima prevista dal precedente art. 1.24, e posti auto pertinenziali;
  - edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq e comunque con superficie coperta non superiore a 50 mq. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento ed altezza massima interna media inferiore a 2,30 m.
5. E' consentita la realizzazione di posti auto scoperti e box auto completamente interrati, nonché manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere, al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti in oggetto stessi, previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il paesaggio, che dovrà altresì valutare la compatibilità ambientale ed urbanistica degli eventuali movimenti di terra che si rendessero necessari.
6. Nel caso di ambiti interessati da edifici esistenti ed in funzione della sola destinazione residenziale, esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti Norme, è ammesso l'ampliamento una tantum della SL residenziale esistente alla data di adozione delle presenti NTA nella misura massima del 20% della stessa.
7. Gli ambiti di cui al presente articolo potranno essere oggetto di accorpamento con limitrofi ambiti edificabili e di completamento solamente nel caso di pianificazione attuativa e con la finalità di un migliore assetto urbanistico e paesistico complessivo del contesto di riferimento, anche attraverso una redistribuzione planimetrica delle potenzialità edificatorie previste. La valutazione sull'assetto urbanistico e paesistico proposto è demandata al parere vincolante della Commissione per il paesaggio in base ad uno studio urbanistico e paesistico di dettaglio obbligatoriamente da produrre in sede di istanza.

#### Articolo 4.14 – Ambiti terziario-commerciali consolidati

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo si individuano le aree urbanizzate di recente costituzione destinate prevalentemente alle funzioni terziario-commerciali, ricettive e ristorative.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**  
Sono ammesse le attività disciplinate dal precedente art. 1.20. Per le attività compatibili con la destinazione prevalente, di seguito elencate, è ammessa una superficie lorda di pavimento massima pari al 40% della superficie coperta esistente o di progetto:
  - artigianato di servizio;
  - strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche se posti nelle vicinanze di ambiti residenziali.E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.  
Per le attività esistenti alla data di approvazione del PGT la destinazione produttiva è sempre ammessa senza limitazioni.

- Sono escluse le attività agricole, produttive e residenziali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3, la **dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.
  4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
  5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.24.
  6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
    - **IF:** 1,00 mq/mq. Esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti norme è possibile applicare un indice fondiario superiore, fino a 1,20 mq/mq.
    - **IC:** 50% SF. Esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti norme è possibile applicare un indice di copertura superiore, fino a 0,60 mq/mq.
    - **H:** non superiore a 10,50 m.
    - **Df:** 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
    - **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostigli o simili, possono essere posizionate anche a distanza inferiore previo nulla osta del confinante con firma e data certa.  
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

    - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
    - **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrzalzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
  7. Preso a riferimenti il maggiore degli indici stabiliti dal presente articolo, per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della SL ammissibile esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti norme. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della SL ammissibile.

#### Articolo 4.15 – Ambiti turistico-alberghieri consolidati e immobili con vincolo di destinazione alberghiera

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo si individuano gli immobili e le relative pertinenze, estranei al nucleo fondativo principale, destinati allo svolgimento di attività ricettive di tipo alberghiero.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**  
Sono ammesse le attività turistico-ricettive come disciplinate dal precedente art. 1.20, fatta eccezione per i campeggi.  
E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.  
Sono escluse le attività agricole, produttive, commerciali e residenziali.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come

- previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3, la **dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
  5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.24.
  6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
    - **IF:** 1,20 mq/mq. Esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti norme è possibile applicare un indice fondiario superiore, fino a 1,50 mq/mq.
    - **IC:** 70% SF.
    - **H:** non superiore a 10,00 m.
    - **Df:** 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
    - **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostigli o simili, possono essere posizionate anche a distanza inferiore previo nulla osta del confinante con firma e data certa. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
    - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
    - **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
  7. Preso a riferimenti il maggiore degli indici stabiliti dal presente articolo, per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 15% della SL ammissibile esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti norme. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 15% della SL ammissibile.
  8. In altre zone omogenee di Piano, le cartografie operative del PdR possono individuare specifici immobili vincolati al mantenimento della destinazione alberghiera quale attività esclusiva. In tali ambiti, ad eccezione delle deroghe definite dal presente comma, si applicano tutte le ulteriori norme di zona o ambito definite dall'azonamento specifico che non contrastino con i contenuti del presente comma.

#### Articolo 4.16 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale storicamente insediato ovvero sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata sia da realtà storiche inserite in un contesto deprivato della coerenza originaria, sia da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse le attività produttive come disciplinate dal precedente art. 1.20. Salvo disposizioni

specifiche delle presenti norme, per le attività compatibili con la destinazione prevalente, di seguito elencate, è ammessa una superficie lorda di pavimento massima pari al 40% della superficie coperta esistente o di progetto:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari, commercio all'ingrosso);
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, ecc.) ai sensi della DGR n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 del RR 21/7/2000, n.3;
- distributori di carburante;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- impianti tecnologici;
- trasporto conto terzi;
- pubblici esercizi;
- strutture di servizio e per il tempo libero.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse la residenza, le attività agricole, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

4. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3, la **dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.
5. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
6. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.24.
7. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
  - **IF:** 1,20 mq/mq.
  - **IC:** 70% della SF, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 45% della St nel caso interventi tramite Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato ai precedenti artt. 1.18 e 4.3 delle presenti Norme.
  - **H:** non superiore a 15 m.
  - **Df:** 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
  - **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostigli o simili, possono essere posizionate anche a distanza inferiore previo nulla osta del confinante con firma e data certa.  
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
  - **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
8. Per i lotti saturi alla data di adozione delle presenti Norme è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 7,5% della SCOP esistente, anche applicando la possibilità di deroga di cui al precedente articolo 1.7.23. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui

- potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 7,5% della SCOP esistente.
9. Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle attività esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
  10. Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

#### Articolo 4.17 – Comparti soggetti a normativa particolareggiata

1. Ai comparti appositamente individuati sulle cartografie operative del PdR si applicano, in deroga parziale alle norme generali di zona, le disposizioni particolareggiate di seguito definite.
2. **CSNP 1**  
SL massima ammissibile: 900 mq;  
SP: 50% ST;  
H: 8,00 m;  
Modalità attuativa: piano attuativo di iniziativa privata.
3. **CSNP 2**  
SL massima ammissibile: 450 mq;  
SP: 50% ST;  
H: 8,00 m;  
Modalità attuativa: piano attuativo di iniziativa privata.
4. **CSNP 3**  
SL massima ammissibile: 180,00 mq;  
SP: 50% SF;  
H: 5,50 m;  
Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.
5. **CSNP 4**  
SL massima ammissibile: 120,00 mq;  
SP: 50% SF;  
H: 5,50 m;  
Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.  
Prescrizioni: l'attuazione delle potenzialità edificatorie assentite è subordinata all'esecuzione di opere di allargamento stradale da concordare con il Comune e integrare nel progetto in sede di predisposizione di titolo abilitativo convenzionato.
6. **CSNP 5**  
SL massima ammissibile: preesistente + 1.000,00 mq;  
Modalità attuativa: piano attuativo di iniziativa privata.  
Altre norme: l'ampliamento della SL esistente è ammesso esclusivamente sul blocco edilizio ad ovest, per un'altezza massima fino a 8,00 m. Gli altri edifici e manufatti ricompresi nel comparto sono soggetti a restauro e recupero ai fini residenziali e/o ricettivi.
7. **CSNP 6**  
SL massima ammissibile: 730,00 mq;  
IC: 25% SF;  
H: 5,50 m;  
Modalità attuativa: piano attuativo di iniziativa privata.

#### Articolo 4.18 - Ambiti extraurbani ed agricoli

1. Il PGT identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss .mm. e ii. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:
  - Ambiti agricoli produttivi;
  - Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale;
  - Ambiti agro-silvo-pastorali;

- Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato.
2. In tali ambiti, secondo le indicazioni specifiche e le esplicite esclusioni riportate negli articoli seguenti, è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. L'edificazione di tali opere, regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio: possono essere concessi, previa autorizzazione della Giunta comunale, sentito il Responsabile del servizio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico, paesistico o idraulico ovvero per comprovate motivazioni di pubblico interesse, interventi finalizzati a miglioramenti agrari o atti a risolvere problematiche di carattere idrogeologico. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia.
- E' vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di m 1,20. E' sempre vietato l'uso del filo spinato. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione con siepe o con staccionata in legno di altezza non superiore a m 1,50 mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione: tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all'art. 3.13 delle presenti Norme, nonché le indicazioni del precedente art. 1.13.
- Si ammette, nel caso di manutenzione straordinaria o ampliamento delle recinzioni esistenti e comunque nelle limitazioni imposte dal presente comma, il mantenimento della tipologia di recinzione esistente e precedentemente autorizzata.
- Sono comunque sempre ammesse le recinzioni imposte dalla normativa vigente in materia di biosicurezza degli allevamenti.
3. Interventi di trasformazione relativi ad opere ed infrastrutture pubbliche, servizi tecnologici, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale, anche non previste dal PGT sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale. Previa approvazione di idoneo atto unilaterale d'obbligo, che verifichi la compatibilità dell'intervento previsto con i caratteri insediativi e rurali storici, nonché con le indicazioni del precedente art. 1.13, sono ammessi interventi di modifica della viabilità, anche di carattere rurale, ricadente negli ambiti agricoli al fine di migliorare l'accessibilità e la sicurezza.
4. Agli ambiti individuati dal presente articolo, il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.
6. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale impermeabile, non riscontrabile nella tradizione rurale o diverso dall'esistente (qualora lo stesso non sia già stato oggetto di trasformazione). Sono fatte salve le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 3.13.
7. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
- **Dc**: 10,00 m, ovvero pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente.
  - **Df**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto prospiciente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68.
  - **Ds**: 10,00 m. E' fatta salva la possibilità di deroga prevista dal comma 18 dell'art. 1.7 delle presenti norme.
- Dovranno comunque essere rispettate le Norme del Regolamento locale di igiene.

- Previo consenso del confinante, secondo le modalità previste dal comma 16 dell'art. 1.7 delle presenti norme, è consentita la deroga a Dc, comunque ad una distanza non inferiore a 5,00 m.
8. E' ammesso l'impianto di nuove aziende agricole, secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme, qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all'interno del territorio comunale; i restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
9. Nei singoli ambiti, fatte salve le Norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le seguenti.
- Ambiti agricoli produttivi  
*Destinazioni ammesse:* residenza agricola, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, esercizio della conduzione agricola del fondo, attività florovivaistiche e le serre, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici di carattere familiare, intensivi e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.  
*Non sono ammesse le seguenti destinazioni:* le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.23, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.
  - Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale  
*Destinazioni ammesse:* residenza agricola, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare, attrezzature e infrastrutture produttive (secondo le specificazioni del successivo art. 4.20), infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.  
*Non sono ammesse le seguenti destinazioni:* silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.23, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.
  - Ambiti agro-silvo-pastorali  
*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.  
*Non sono ammesse le seguenti destinazioni:* attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, le destinazioni residenziali, anche agricole, diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.23, servizio di ospitalità bed and breakfast, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.
  - Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato  
*Destinazioni ammesse:* residenza agricola, esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.  
*Non sono ammesse le seguenti destinazioni:* silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.23, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.
10. E' vietato lo sbarramento di strade e/o sentieri; l'autorizzazione alla realizzazione di recinzioni è temporanea e per questo soggetta a convenzione che ne stabilisca la durata, vincolandola alla permanenza della destinazione per la quale è richiesta, all'effettiva necessità e, inoltre, per le colture, alla preesistenza o al contestuale impianto delle stesse.

11. Il corpus documentale del PGT individua altresì, alla scala locale, gli ambiti agricoli strategici di cui al Titolo 5 delle NTA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Bergamo.

12. Il territorio comunale extraurbano identifica un ambito caratterizzato dalla presenza di aree ad elevata valenza paesaggistica, ambientale, naturalistica e storico-culturale contraddistinto altresì da connotati morfologici e localizzativi che ne favoriscono le potenzialità fruibili, qualificandolo come luogo d'elevato interesse pubblico in grado di elevare i connotati d'attrattività (locale e sovralocale) del contesto. In relazione a tali connotati di valenza (anche in termini di identità territoriale), negli ambiti di cui al presente articolo, declinati e normati puntualmente ai successivi articoli e fatta eccezione per quelli agricoli produttivi, è ammessa la realizzazione di interventi puntuali o sistematici rivolti alla promozione di iniziative connesse alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle aree in un'ottica di fruizione di tipo naturalistico e paesistico, di sensibilizzazione ambientale e storico-culturale e legata alla didattica e al tempo libero.

Ai fini fruibili di carattere pubblico, previo convenzionamento con il Comune e mediante permesso di costruire convenzionato, è ammessa la sistemazione dei terreni finalizzata alla realizzazione/ripristino di percorsi ciclopedonali, all'allestimento di strutture per la sosta ed il ristoro e la posa in opera nel sottosuolo di reti tecnologiche finalizzate all'accrescimento delle potenzialità didattico-fruibili-ricettive del sito; sono altresì ammissibili le seguenti destinazioni, compatibili con il progetto del PGT:

- servizi di ristorazione;
- pubblici esercizi;
- attività ludico-ricreative e sportive all'aperto;
- aree di accoglienza temporanea a basso impatto ambientale (aree pic-nic);
- strutture pubbliche al servizio degli utenti;
- strutture ricettive.

In tali casi, sono ammessi gli interventi, anche in assenza dei requisiti di cui all'art. 60 della LR 12/2005, di cui al comma 1 dell'art. 62 della medesima legge. L'entità degli eventuali ampliamenti previsti sarà stabilita dall'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale comunque in misura mai superiore all'80% della SL esistente.

Le attrezzature, gli impianti ed i manufatti devono essere in ogni caso di impatto paesistico-ambientale minimo, da garantirsi mediante l'impiego di materiali, stereometrie e cromatismi consoni al contesto ed ai vincoli paesaggistici ed ambientali esistenti, nonché attraverso opere di mitigazione ambientale degli impatti.

Tali interventi sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione del paesaggio.

In attuazione dei presenti disposti è vietato:

- deturpare o danneggiare in qualsiasi modo le componenti naturalistiche e storico-testimoniali presenti;
- attuare interventi che modifichino la composizione o la morfologia dei suoli;
- realizzare manufatti interrati e recinzioni permanenti;
- attuare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali originarie;
- costituire depositi permanenti o temporanei di materiali diversi, anche se in forma controllata;
- esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente.

In relazione alle generali caratteristiche di rilevanza che connotano diffusamente il territorio extraurbano, dunque, in tutti gli ambiti di cui al presente articolo assumono rilevanza strategica prioritaria gli interventi di recupero e risoluzione degli episodi di degrado paesaggistico e ambientale; mediante convenzionamento con l'ente comunale, pertanto, presso tutto il territorio extraurbano, possono integrarsi al compendio degli interventi rivolti alla riqualificazione, alla sistemazione e alla fruizione degli spazi di cui al presente comma anche specifici progetti per la produzione di energia da fonti rinnovabili adeguatamente inseriti nel contesto a mezzo di analisi puntuali di dettaglio coordinate con i contenuti degli elaborati e degli indirizzi per il miglioramento paesaggistico integrati nel PGT.

13. Per ogni proprietà ricompresa negli ambiti extraurbani ed agricoli di cui al presente articolo, declinati e normati puntualmente ai successivi articoli, sono ammesse a titolo gratuito, anche per i proprietari non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m. e i., piccole costruzioni ad uso deposito attrezzi (caselli) e per la coltivazione del fondo o la manutenzione del bosco e/o del prato-pascolo, da realizzarsi con le seguenti modalità e caratteristiche:

- muratura completamente in pietra locale a vista, in muratura intonacata esternamente esclusivamente con intonaco di calce naturale ovvero in legno;

- gronda massima 0,60 m compreso canale;
- superficie lorda di pavimento massima di 12 mq; per lotti di proprietà con superficie maggiore di 1.200 mq; slp fino a 20 mq; tra due edifici (tra casello e casello oppure tra edificio esistente e casello) della medesima proprietà non possono esservi meno di 300 m di distanza in linea d'aria;
- copertura a due falde con tegole in coppi (o similari);
- altezza massima al colmo di metri 3,00 e pendenza della falda ricompresa tra il 30% ed il 40%;
- porta d'ingresso e serramenti da realizzarsi in legno;
- Dc = 5 m;
- Df = 10 m, (è vietata la realizzazione di caselli in aderenza);
- Ds = 10 m;
- è vietata la realizzazione di portici.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma è subordinata alla preventiva demolizione di eventuali manufatti esistenti sul fondo non autorizzati.

#### Articolo 4.19 – Ambiti agricoli produttivi

1. Nelle aree di cui al presente articolo, così come graficamente riportate negli elaborati del PdR, è consentito lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso produttivo legato all'attività agricola.
  - **Le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili**, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente, secondo le seguenti modalità:
  - **L'edificabilità è ammessa secondo le norme, i parametri e gli indici di cui al titolo III della LR 12/2015 e ss. mm. e ii.**, con un massimo di 200 mq di SL per azienda.
  - **H:** non superiore a 10,00 m, salvo altezze maggiori dovute a specifiche esigenze produttive quali silos od altre strutture che dovranno essere documentate in sede di titolo abilitativo.

Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma funzionalmente connessi tra loro, anche ubicati in altri ambiti del territorio comunale con destinazione agricola ovvero in comuni limitrofi. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio deve essere regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
3. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola.
  - Sono consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, così come definiti all'art. 1.8 delle presenti Norme, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del PGT; sugli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento.
  - E' fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili, rustici e pietra.
4. Per qualunque intervento edilizio da effettuare negli ambiti di cui al presente articolo, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine alberate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti.
5. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.23.

#### Articolo 4.20 – Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale

1. Il Piano delle Regole identifica negli ambiti di cui al presente articolo le aree prevalentemente scoperte interessate da sistemi agricoli e/o elementi dell'antropizzazione colturale che definiscono particolari scenari di caratterizzazione paesaggistica e culturale. Obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro

- salvaguardia come elemento connotante il paesaggio anche attraverso l'incentivazione di forme colturali quali le legnose agrarie (vitigni, frutteti e uliveti) ed il consolidamento del sistema delle zone boscate.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
  3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva, testimoniale, paesistica e per la tutela del suolo, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricole legate alle coltivazioni legnose agrarie, all'attività agrituristica e alla residenza del conduttore del fondo e di uno o più addetti (quest'ultima ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti e solo se annessa alla struttura agricola produttiva e non configurabile come struttura edilizia autonoma) è consentita esclusivamente ai soli soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale in proprietà destinata a legnosa agraria, a bosco o a castagneto produttivo (da mantenere a tali destinazioni), sia superiore a 2 Ha. Tale superficie è da intendersi per il 70% ubicata all'interno degli ambiti agricoli di cui al presente articolo.
  4. **Norme edilizie e parametri urbanistici per la residenza dell'imprenditore agricolo:**
    - **IF:** 0,01 mc/mq con un massimo di 200 mq di SL per azienda;
    - **H:** pari a 6,00 ml.
  5. **Norme edilizie e parametri urbanistici per attrezzature:**
    - **IC:** 1% con un massimo di 500 mq di SCOP per azienda;
    - **H:** pari a 6,00 ml.
  6. Nel caso di realizzazione di infrastrutture agricole, dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione e di inserimento ambientale attraverso la messa a dimora di essenze arbustive e/o di alto fusto autoctone disposte a filare o a macchia. Tali soluzioni progettuali dovranno essere esplicitate attraverso adeguata documentazione progettuale da allegare alla richiesta di titolo abilitativo. Il progetto, che dovrà inoltre illustrare ed approfondire attraverso adeguati elaborati tecnici le modalità di inserimento nel contesto di riferimento dei nuovi manufatti, sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il paesaggio.
  7. E' altresì consentito l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 12/2005 e ss. mm. e ii. anche in deroga ai contenuti del precedente comma 3. Tale possibilità, riservata esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività produttive sopra riportate, per le attività agrituristiche, per le attività di tipo didattico ("fattorie didattiche") e per l'abitazione principale dell'imprenditore agricolo o per i suoi addetti, non potrà essere superiore al 20% della SL esistente (nel caso della residenza, delle attività agrituristiche e per le fattorie didattiche) ovvero della SCOP esistente negli altri casi. Tale ampliamento non potrà mai avere una superficie coperta massima superiore ai 100 mq. L'altezza massima consentita è pari a quella dell'edificio esistente. In presenza di realtà aziendali costituite da complessi di fabbricati, l'ampliamento delle preesistenze sopra quantificato può avvenire accorpando in tutto o in parte le quote aggiuntive, comunque diversificate secondo le funzioni di origine, concentrandole in ampliamento di anche solo uno o più edifici, purché in base ad un progetto teso al miglioramento funzionale delle attività, nonché ad un miglior inserimento paesistico nel contesto dell'intero insediamento. L'eventuale accorpamento delle quote di superficie coperta e superficie lorda sopra definite è ammissibile esclusivamente in relazione ad edifici della medesima azienda esistenti su fondi attigui. L'attuazione di tali possibilità è comunque vincolata al parere positivo della Commissione per il paesaggio rispetto al coerente inserimento dei progetti di ampliamento nel sistema paesistico-ambientale.
  8. E' altresì ammessa la realizzazione di locali completamente interrati strettamente funzionali alla conduzione dei fondi coltivati a bosco e legnose agrarie qualora siano realizzati entro l'ingombro di manufatti fuori terra senza limitazioni di superfici. La realizzazione di locali completamente interrati esterni alla sagoma degli edifici fuori terra è limitata alla superficie massima di 500 mq e alla dimostrata funzionalità per la conduzione di superfici a legnose agrarie e a bosco (da mantenere a tali destinazioni) con superficie superiore a 1 Ha. Qualora le superfici condotte a legnose agrarie o bosco siano superiori a 3 Ha, il limite di cui sopra si intende elevato a 1.000 mq. Qualora le superfici condotte a legnose agrarie o bosco siano superiori a 5 Ha, non è posto alcun limite dimensionale se non il rispetto del valore derivante dall'applicazione di un IC pari al 3%, questo ultimo parametro calcolato tenuto conto anche dei locali interrati.
  9. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.23.

#### Articolo 4.21 – Ambiti agro-silvo-pastorali

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e ad alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse da aree boscate, le aree sterili e di pascolo montano.
2. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali, alle attività agrituristiche ed alle attività di tipo didattico (fattorie didattiche) e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale destinata a bosco sia superiore a 2 Ha.
3. L'edificabilità di cui al precedente comma 2 potrà essere attuata applicando gli indici edificatori previsti dall'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., considerando l'intera superficie aziendale, indipendentemente dalla classificazione di tipo extraurbano prevista dal PdR.
4. In ogni caso, la nuova edificazione residenziale agricola di cui al precedente comma 2 (ammessa nel limite massimo di 200,00 mq di slp per azienda) è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.
5. Norme edilizie e parametri urbanistici specifici:
  - **IC:** 0,02 mq/mq;
  - **IF:** 0,01 mc/mq;
  - **H:** non superiore a 6,00 m.
6. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.23.

#### Articolo 4.22 – Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato

1. Il Piano delle Regole classifica con gli ambiti di cui al presente articolo le aree extraurbane prevalentemente inedificate in relazione indissolubile con il contesto della sponda lacuale e le aree prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree di costa, le aree edificate e le aree agricole non edificate.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuto un'importante valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato.
4. Dette aree sono da considerarsi inedificabili nel soprassuolo come nel sottosuolo; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e di corretto rapporto tra aree urbanizzate e non. E' ammessa la realizzazione di locali interrati e seminterrati esclusivamente all'interno dell'ingombro degli edifici esistenti fuori terra, limitando il più possibile l'impatto derivante dal necessario accesso.
5. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi sui manufatti esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione.
6. Le aree ricomprese negli ambiti di cui al presente articolo possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.
7. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.23.

#### Articolo 4.23 - Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo edificati anteriormente alla data del 12/06/1980 (entrata in vigore della Legge Regionale n. 93/1980 "Norme in materia di edificazione in zona agricola"), nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione extraurbana ed agricola prevista dal Piano delle Regole.
2. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere testimoniata con autocertificazione. La dichiarazione mendace o incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della Pubblica Amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
3. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati, assentiti o riportati in mappa con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25

- mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
4. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori a 500 metri.
  5. Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività turistico-ricettive (ad esclusione di motel, campeggi e villaggi turistici) e ricettive-ristorative, uffici privati e studi professionali, centri di ricerca.
  6. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.
  7. Per gli edifici di cui al comma 1 del presente articolo, esclusivamente in funzione di progetti tesi al miglioramento paesaggistico secondo i principi e le modalità di cui all'Allegato 1 riportato in calce alle presenti Norme, è ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti nella misura massima del 30% della SL esistente.
  8. Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico, degli scarichi dei liquami reflui e delle altre reti tecnologiche necessarie, che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto, e la relativa convenzione o atto d'obbligo, dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento e la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
  9. Gli interventi edilizi ammissibili (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento come previsto dal precedente comma 7), che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il paesaggio. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 2 del precedente art. 4.18. Salvo quanto diversamente sancito dalle singole norme di zona, è ammessa la realizzazione di piani completamente interrati purché l'ingombro degli stessi non ecceda la sagoma fuori terra dell'edificio esistente o di progetto.
  10. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione produttiva è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso insediata. Nel caso di riconversione funzionale alle destinazioni d'uso sopra ammesse, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.
  11. Non sono ammessi sopralti, fatto salvo il caso di recupero a scopi abitativi del sottotetto esistente ai sensi della vigente legislazione in materia e delle presenti norme; in caso di ampliamento, l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella esistente.
  12. Ove non diversamente specificato, le indicazioni del presente articolo sono prevalenti su eventuali norme contrastanti delle singole zone urbanistiche ove il presente articolo è applicabile ai sensi del precedente comma 1.
  13. Nelle aree di stretta pertinenza degli edifici esistenti a destinazione residenziale è ammessa la realizzazione di accessori alla residenza purché gli stessi non si configurino come manufatti fuori terra e non alterino la percezione complessiva del contesto paesistico di riferimento. E' ammessa inoltre la realizzazione di piscine completamente interrate di superfici non superiore a 50 mq, gazebo e pergolati nel limite del 10% della SCOP esistente del fabbricato residenziale principale. Tali interventi sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante delle Commissioni per il paesaggio.
  14. E' sempre fatto salvo quanto previsto dall'art. 40-ter della LR 12/2005.

#### Articolo 4.24 – Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. I distributori di carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati. Tali aree devono essere di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Sono ammessi nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori e nei limiti degli indici e dei parametri seguenti:
  - **IF**: 0,25 mq/mq;
  - **H**: non superiore a 5,00 m (escluse le pensiline);
  - **IC**: 10% SF, escluse le pensiline;
  - **Ds**: minimo 10,00 m.
3. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di

- distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
4. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.
  5. Gli ambiti individuati dagli elaborati del Piano delle Regole con apposito simbolo grafico (stella nera) individuano gli impianti di distribuzione carburante e relative stazioni di servizio esistenti. Per tali ambiti, considerati nel loro sedime di pertinenza esistente, si applicano gli indici di cui al comma 2 in deroga alle indicazioni del comma 1 del presente articolo.

#### Articolo 4.25 - Aree interessate da Stazioni Radio Base

1. Le Aree interessate da Stazioni Radio Base, anche se non graficamente individuate dal PGT, sono riservate (ai sensi del Dlgs 259/2003, dell'art. 4, comma 1, della LR 11/01 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. In caso di richiesta, da parte del gestore, di nuovo impianto, modifica o ampliamento dell'esistente, ovvero alla scadenza della validità della concessione, andrà verificata l'eventuale possibilità di localizzare le stazioni radio base esistenti sul territorio compatibilmente con le destinazioni esistenti o ammesse dal PGT.
2. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori della telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le eventuali nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'approvazione del PGT.
3. Non sono altresì ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.
4. Nelle Aree per Stazioni Radio Base potranno essere insediate altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non confliggano con la funzione primaria cui sono state destinate e non prevedano presenza permanente di operatori e personale (apparecchiature tecnologiche, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine impianti, piazzole di raccolta rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, parcheggi, ecc.). Ogni installazione di Stazioni Radio Base dovrà perseguire l'obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio, contemperando tale prevalente duplice obiettivo con quello della garanzia di erogazione di un servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la maggior parte degli utenti nel territorio comunale antropizzato.
5. A tal fine, “(...) *la progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile (...)*” (art. 4 del DM 381/98), secondo i principi fondamentali di precauzione e di minimizzazione delle esposizioni sancito dalla Comunità Europea e dalle Leggi statali di riferimento.
6. Nelle aree in oggetto la possibilità di edificare sarà comunque subordinata all'adempimento degli obblighi previsti dal DM 381/98 (con particolare riferimento al conseguimento degli Obiettivi di Qualità) ed al DPCM 08/07/2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra i 100 KHz e 300 GHz).
7. Regime autorizzativo ed iter istruttorio:
  - tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire (ex art. 10 DPR 380/01 e ss. mm.);
  - l'istruttoria, eventualmente avviata anche a seguito di istanza inoltrata ai sensi del Dlgs 259/2003 o della LR 11/01, dovrà comunque concludersi entro i termini di Legge fissati per il rilascio di un Permesso di Costruire;
  - la procedura autorizzativa per tali istanze, prevede il conseguimento in fase istruttoria dei pareri consultivi obbligatori da parte dell'ARPA;
  - potrà essere previsto il ricorso a SCIA, nei casi di Legge, fermo restando l'obbligo di conseguimento di parere ARPA;
  - il soggetto titolato richiedente dovrà, inoltre, obbligatoriamente presentare, unitamente agli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire prescritti dalle vigenti normative, il Piano Radioelettrico delle frequenze impiegate, corredato dalla rappresentazione delle emissioni elettromagnetiche ai diversi raggi di azione dell'impianto, fino all'esaurimento della soglia di

- copertura;
- a norma delle disposizioni del precedente capoverso, il Permesso di Costruire verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione, negli atti istruttori, dei pareri prescritti.
8. La relazione allegata all'istanza, unitamente alle prescrizioni di Legge, dovrà inoltre contenere almeno le seguenti valutazioni, espresse sulla base dell'idonea documentazione all'uopo obbligatoriamente prodotta dai richiedenti l'istanza:
- *Fondo elettromagnetico nella gamma 0 KHz – 300 GHz rilevato prima dell'installazione dell'impianto;*
  - *Stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;*
  - *Esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;*
  - *Rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;*
  - *Stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.*
9. Norme morfo-tipologiche  
Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di Legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.  
Dovrà essere in generale massimamente mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio ambientale e paesistico, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. In particolare saranno sempre prescritte, all'interno del provvedimento autorizzativo, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti a terra ed i loro supporti. Qualora le installazioni avvenissero a seguito di autodichiarazione, sarà cura del soggetto asseverante verificare preliminarmente con l'Amministrazione Comunale il numero, la disposizione e la quantità delle essenze arboree da porre eventualmente in opera, onde poterle inserire nel progetto allegato alla Denuncia medesima.  
Allo scopo di contenere massimamente gli impatti visivi sul paesaggio locale, l'amministrazione potrà prescrivere l'utilizzo di pali camuffati in foggia di albero, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato.  
Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.
10. Pubblica utilità e proprietà comunali  
Essendo riservate ad un servizio di certificata utilità generale, gli immobili ricompresi nelle aree per stazione radio base rientrano a pieno titolo nel novero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse sovracomunale e possono essere acquisite al pubblico demanio comunale, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità. Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune dovranno, dunque, essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le Società di gestione, in cui vengono regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata. In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche ai casi in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente.

#### Articolo 4.26 - Norma speciale per discoteche e sale da ballo

1. Le discoteche, sale da ballo ed altri locali di pubblico spettacolo che possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento non sono ammesse nelle zone residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso, anche senza opere, di locali esistenti.
2. Possono essere ammesse anche in zona residenziale solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni -

cioè con una superficie utile di pavimento non superiore a 150,00 mq, inclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, etc.), siano dotate di superfici a parcheggi pari almeno al 150% della SL compresi i locali e i vani accessori, e dotate di un idoneo e dimostrato sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e molestie.

#### Articolo 4.27 – Aree a vincolo e a rischio archeologico

1. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree in prossimità di ritrovamenti archeologici puntuali dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.
2. I disposti di cui al precedente comma si applicano obbligatoriamente entro le aree a potenzialità archeologica specificamente recepite presso la tavola A.1.3 “Vincoli amministrativi” del PGT. Entro tali aree, tutti i progetti di opere che comportano lavori di scavo devono essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza ABAP, che rilascerà il proprio parere entro il quindicesimo giorno dal ricevimento del progetto formulando, nel caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. La richiesta di permesso di costruire dovrà pertanto essere corredata del parere della Soprintendenza.  
In ogni caso, in osservanza alle disposizioni di Legge vigenti in materia, su tutto il territorio, in caso di scoperta fortuita di manufatti di interesse storico-archeologico, è da evitare la distruzione di qualunque bene e da assicurarne la conservazione, avvisando immediatamente le Autorità.
3. Richiamando i disposti di cui all'articolo 2.7 delle presenti Norme, funzionalmente alla valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti secondo quanto disciplinato dall'art. 28 del Dlgs 42/2004 e dall'art. 25 del Dlgs 50/2016, sono da trasmettere alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici tutti i progetti inerenti a Piani Attuativi e SUAP, ovvero tutti gli interventi di carattere pubblico che comportino opere di scavo o nel sottosuolo.



## Allegato 1

### Approfondimenti paesistici per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico

In sede di predisposizione della variante generale al PGT sono state eseguite analisi paesistiche supplementari rivolte all'individuazione delle peculiarità sistemiche ed intersistemiche dell'ambiente comunale e comprensoriale e funzionali all'indirizzo delle strategie di Piano – generali e puntuali – per il perseguimento di obiettivi di riordino urbano e potenziamento del valore percettivo d'insieme.

Tali analisi hanno permesso di integrare alla visione ordinaria del mosaico paesaggistico la percezione peculiare offerta dalle linee di navigazione del Lago d'Iseo.

Con la redazione della variante generale al PGT di Lovere si è provveduto a conformare l'analisi inerente al sistema del paesaggio funzionalmente ad un'applicazione immediata delle misure di tutela e salvaguardia assunte dal PGT come priorità operativa. La necessità di dotare l'Amministrazione comunale di uno strumento urbanistico basato anche sui principi fondanti della disciplina urbanistica in Lombardia in tema paesaggistico ha imposto un approfondimento dell'analisi conoscitiva del territorio da - e non solo verso - il Sebino, che indiscutibilmente si qualifica come l'elemento naturale che maggiormente caratterizza il territorio di comunale.

Con la revisione del Piano, è stata condotta un'approfondita analisi del sistema paesistico di contesto dello specchio lacuale e del rapporto di reciprocità – prevalentemente paesistica e, pertanto, visiva – fra questo e l'entroterra, urbanizzato e non; in virtù delle proprie finalità di guida nelle strategie delle politiche territoriali, tale analisi è avvenuta necessariamente a monte delle scelte urbanistiche di valorizzazione e riordino operate con la variante, anche al fine di guidare la necessaria revisione delle strategie di trasformazione.

L'approfondimento effettuato ha affiancato ed integrato le analisi paesistiche di routine, già integrate nello strumento previgente, ovvero quelle basate sulle rilevazioni dai principali punti di fruizione e assi di percorrenza privilegiati (strade, sentieri, piste ciclopedonali, etc.) pubblici o comunque facilmente fruibili da parte della collettività, analizzando il territorio da un punto d'osservazione meno consueto, ovvero quello dello specchio lacuale, dal livello dell'acqua. Se infatti dalla terraferma è possibile rilevare il lago come elemento caratterizzante di uno scenario complessivo grazie al quale la cornice della sponda retrostante appare come elemento ben visibile, ma in secondo piano, rilevando la costa dal livello dell'acqua e lungo le linee navigabili del Sebino si ha modo di percepire chiaramente l'entroterra, che in tal modo non è più solo il punto privilegiato per la percezione del lago, ma diviene esso stesso contesto di fruizione paesistica ora visibile da innumerevoli punti di osservazione che consentono di metterne a nudo l'intero sistema.

Conseguentemente, lo studio dell'incidenza visivo-percettiva dell'entroterra, ed in particolare della costa, sullo specchio lacuale assume quindi valore di indirizzo verso azioni di controllo dell'incedere e dello svilupparsi dell'edificato negli ambiti di reciprocità visiva con il corpo idrico.

Con riferimento ai meno usuali punti d'osservazione poc'anzi accennati ed alle finalità sottese a tali luoghi di fruizione, il territorio è stato percorso, visionato, fotografato ed analizzato ad un'altezza di circa 1,5 m dal livello del lago, a bordo di un'imbarcazione che ha percorso l'intera costa ad una distanza di circa 100-150 metri dalla battigia, distanza più o meno costante in ordine alle caratteristiche di navigabilità ed alle condizioni in essere all'atto del rilievo.

Per la rilevazione del territorio sensibile, tale distanza è stata scelta sia in riferimento alle caratteristiche di navigabilità sottocosta, sia essendo stata ritenuta quella maggiormente idonea ad esaminare contestualmente sponde ed entroterra profondo. Infatti l'entroterra, se analizzato dal lago ad una distanza inferiore, ridurrebbe significativamente la profondità dei propri ambiti di reciprocità visiva con lo specchio lacuale; al contrario, qualora analizzato a distanze maggiori, renderebbe una visione solo d'insieme (e dispersiva) del territorio, senza dar modo di distinguere chiaramente le sue caratteristiche di unicità percettiva o di criticità paesistica.

Preventivamente al rilievo in situ della litoranea (e propedeuticamente al processo analitico stesso), è stato condotto un lavoro di esame della morfologia del territorio costiero a partire dalle informazioni ricavabili dalle cartografie di base utilizzate per la redazione della variante al PGT (in particolare: aerofotogrammetria ed ortofotocarta) e dalle caratteristiche sull'uso e lo stato dei suoli desumibili sia dalle banche dati a disposizione che dalla trasposizione delle rilevazioni sul campo. La finalità di tale esame preliminare è stata quella di rendere un quadro dello stato di fatto delle condizioni del rapporto di interferenza visiva dal lago verso la terraferma (e, parimenti, viceversa) procedendo a spogliare la morfologia naturale ed urbana del territorio in un unico scenario privo di barriere vegetazionali o antropiche.

In tal senso si è potuto definire l'intero scenario dove l'occhio umano, lungo la costa e dalla linea di battigia sino ad una distanza di circa 150 m alla deriva, può distendere la vista e fruire del territorio senza limitazioni dovute all'andamento altimetrico del piano naturale di campagna.

Il territorio "sensibile" così determinato è stato successivamente verificato in situ al fine di accertare la presenza di elementi naturali (macchie boscate, vegetazione d'ambiente ripariale/lacuale o impianti vegetazionali con funzione mitigativa) con connotati di mascheratura dell'edificato da e verso il lago in grado di garantire una funzione di mitigazione efficace e durevole. La situazione palesata da tale analisi preliminare è totalmente collegata e condizionata dalla particolare conformazione della cornice di contesto del Sebino, laddove, dalla battigia e comunque entro il contesto del territorio urbano o prossimo all'urbanizzato, il territorio si inerpica sui rilievi che attorniano lo specchio lacustre senza depressioni o rilievi intermedi che possano creare zone d'ombra dove il territorio si cela alle direttrici visive dal lago.

Parallelamente, in occasione del rilievo dal lago, l'analisi visiva della litoranea è avvenuta procedendo a scattare una sequenza continua di centinaia di immagini che ritraessero ogni tratto, sperone o anfratto della battigia perpendicolarmente alla stessa, funzionalmente ad un successivo processo di montaggio delle immagini acquisite volto alla restituzione dello sviluppo della costa senza soluzione di continuità. Nel caso di impossibilità di affrontare frontalmente alcuni tratti di costa si è provveduto ad aumentare il numero di riprese (e la loro angolazione) funzionalmente all'esito ricercato, provvedendo, in fase di montaggio, alla correzione prospettica degli scatti.

Attraverso le riprese fotografiche e le successive elaborazioni di montaggio, si è finalmente provveduto a restituire il continuum della costa procedendo alla creazione di un nastro fotografico privo di interruzioni ed in grado di mostrare – come lungo un tragitto virtuale sottocosta – ogni porzione di territorio lambita dal lago, riportando, dunque, lo stato di fatto del territorio come fosse "srotolato", privo di insenature e propaggini, e quindi di zone d'ombra.

Questa metodologia operativa viene rappresentata in specifiche cartografie inerenti all'analisi della reciprocità visiva fra il lago e l'entroterra allegata al PGT di Lovere. Con riferimento alle predette tavole, va evidenziato che, in rari (in rapporto al numero complessivo degli scatti originali) casi, non si è ritenuto utile forzare la modellazione fotografica per evitare le poche, ma pur presenti interruzioni di ripresa dovute essenzialmente ai cambi di prospettiva. Per completezza, si segnala altresì che nella fase di ricomposizione delle diapositive la necessità di rappresentare al meglio il primo piano - la costa ed il primo entroterra - in continuità ha comportato automaticamente il ripetersi di alcuni elementi del paesaggio di fondo (ossia gli ambienti collinari e montani che compongono la cornice del contesto rivierasco); ciò sempre per ovvi motivi connessi alla prospettiva che, ad ogni modo, non pregiudicano la leggibilità né del territorio "protagonista", né dell'insieme.

La documentazione del PGT relativa agli approfondimenti paesistici relativi alla reciprocità visiva lago-entroterra affida la lettura del paesaggio d'insieme, in particolare, alla cartografia "Panoramiche"; parimenti, l'approfondimento operato sulla linea di costa è rappresentato alle tavole "Fotocomposizioni".

L'analisi di dettaglio degli esiti del rilievo, coordinatamente ad un controllo del territorio tridimensionale operato anche mediante l'ausilio del Viewer Geografico 3D della Regione Lombardia, ha guidato nella definizione di specifici ambiti territoriali di diversificazione, influenza e incidenza paesaggistica in relazione ai quali operare le scelte pianificatorie vere e proprie. Tali ambiti, unitamente ai maggiori elementi di rilevanza e degrado paesaggistici rilevati, sono individuati e definiti presso le cartografie di approfondimento del gruppo "Lettura del paesaggio".

Le cartografie di lettura del paesaggio individuano specifici ambiti delimitati in virtù sia delle caratteristiche intrinseche omogenee, sia in virtù del proprio specifico rapporto visivo con il lago. Gli ambiti e gli elementi descritti in cartografia sono i seguenti.

#### Prima fascia di percezione del rapporto di reciprocità lago-entroterra

Orizzonte del sistema terrestre (rapportato al sistema edificato quale livello altimetrico visivo di riferimento) percepito dal livello dell'acqua, ad una distanza uniforme dalla battigia; definisce la fascia che dal limite tra la sponda lacuale si spinge al termine orizzontale del paesaggio percepito ad altezza di persona; il confine opposto alla battigia coincide con l'inizio del paesaggio antropico retrostante occluso dal sistema edilizio di prima fascia ovvero percepito diversamente dal primo in relazione a fattori quali distanza, densità e/o altre caratteristiche che delineano, all'occhio, un paesaggio diverso e autonomamente riconoscibile.

#### Quinta storica

Sistema antropico del nucleo storico fondativo, caratterizzato da una prevalenza di elementi puntuali ed ambienti urbani omogenei di valore storico-ambientale intrinseco; in termini urbani, definisce lo scenario di fondo ideale della prima fascia di percezione del paesaggio antropico storico di qualità. Si caratterizza quale cornice percettiva equilibrata e indistinta, ad eccezione di landmark puntuali che acquisiscono la peculiarità dei

luoghi in rapporto alla reciprocità con lo specchio d'acqua, che consente la visione di un paesaggio d'insieme isolato.

Orizzonte urbano di percezione puntuale

Orizzonte antropico di II e III livello in rapporto visivo diretto con lo specchio lacuale in virtù della densità del consolidato e delle caratteristiche morfologiche degli ambienti, che consentono la riconoscibilità puntuale delle presenze edilizie; ambiente omogeneo e autonomo per caratteristiche paesistiche complessive caratterizzato da una prevalente assenza di qualità storico-ambientali.

Quinta urbana ad elevatissimo impatto

Orizzonte antropico di livello secondario per distanza dalla battaglia, ma in rapporto visivo prioritario con essa in virtù del peso paesaggistico delle presenze edilizie; ambiente omogeneo e autonomo per caratteristiche intrinseche caratterizzato da una prevalenza di elementi di notevole impatto paesaggistico che determinano una disarmonia puntuale nel quadro d'insieme.

Orizzonte urbano di percezione d'insieme

Orizzonte antropico di III livello in rapporto visivo parziale con lo specchio lacuale; la densità del consolidato e le caratteristiche morfologiche degli ambienti definiscono una riconoscibilità d'insieme del continuum delle presenze edilizie; sono in questo caso le caratteristiche spaziali a definire un ambiente omogeneo in cui non sono generalmente percepite le singolarità (di pregio o meno).

Ambienti urbani occlusi

Sistemi antropici potenzialmente in rapporto di reciprocità con l'elemento lacuale, ma privati di esso data l'interferenza di altri sistemi paesistici.

Ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità paesistica con il sistema lacuale

Sistemi antropici privati del rapporto di reciprocità con l'elemento lacuale in virtù dell'interferenza di condizioni morfologiche naturali permanenti.

Orizzonte urbano di percezione puntuale

Orizzonte antropico di II e III livello in rapporto visivo diretto con lo specchio lacuale in virtù della densità del consolidato e delle caratteristiche morfologiche degli ambienti, che consentono la riconoscibilità puntuale delle presenze edilizie; ambiente omogeneo e autonomo per caratteristiche paesistiche complessive caratterizzato da una prevalente assenza di qualità storico-ambientali.

Orizzonte della percezione intersistemica dalle direttrici del sistema lacuale

Limite immaginario di concentrazione del quadro paesistico d'insieme percepito dal lago in virtù della compresenza di tutti i fattori influenti (spaziali, morfologici, cromatici, identitari).

Sistematizzando gli esiti delle analisi nel contesto prettamente tecnico, si è provveduto a redigere una prima cartografia tecnica atta a definire una graduatoria delle aree territoriali in termini di incidenza ed impatto rispetto al tema del rapporto paesaggistico dell'entroterra e del costruito con il sistema lacuale ("Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo"). Tale elaborato riassume gli elementi di principale caratterizzazione degli areali definiti con le analisi precedenti e li confronta con le strategie basilari del PGT vigente. In particolare, identificando le fasce e gli ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo, la tavola suddivide il territorio in:

- territorio di primo piano;
- territorio di secondo piano;
- sfondo urbano dello scenario in prima reciprocità col lago;
- ambiti occlusi dell'entroterra naturale ed antropizzato;
- brecce naturali di interrelazione tra ambiti territoriali diversificati;
- ambito della percezione sistemica ed intersistemica di ampio contesto.

Al fine di coadiuvare le analisi sulla solidità dei contenuti previgenti, a tale mosaico l'elaborato di riferimento sovrappone le informazioni urbanistiche principali, individuando e sistematizzando:

- il sistema plurifunzionale del nucleo fondativo della Città antropica;
- il tessuto residenziale consolidato, il tessuto terziario consolidato ed il tessuto produttivo consolidato esterni al Nucleo di Antica Formazione;
- le aree del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- le aree di completamento del tessuto urbano consolidato;
- le previsioni di trasformazione strategica vigenti.

La tavola individua l'oggetto specifico delle rappresentazioni e le relative strategie, definisce gli areali individuati ed individua le azioni da porre in essere in relazione ai principi di valorizzazione e tutela paesaggistico-ambientale.

Oggetto della tavola è la rappresentazione grafica delle analisi paesaggistiche di approfondimento effettuate

dal lago per una percezione sia puntuale che sistemica e comprensoriale del territorio comunale.

La strategia adottata è quella basata su un concetto di pianificazione tridimensionale.

Obiettivo dell'elaborato è quello di individuare le corrette strategie e azioni pianificatorie funzionali alla valorizzazione paesaggistica dei luoghi nel pieno rispetto delle peculiarità locali e del quadro di contesto del percepito ad ampia scala.

L'individuazione sull'elaborato dei contenuti operativi del PGT vigente è funzionale alla verifica dell'incidenza delle previsioni urbanistiche in essere.

Gli esiti delle analisi paesaggistiche hanno portato alla definizione di specifiche fasce e ambiti territoriali in base al paesaggio percepito dai punti di osservazione libera e complessiva garantiti dallo specchio lacuale e all'individuazione delle strategie pianificatorie comuni a garanzia della qualità paesaggistica complessiva.

Il compendio delle cartografie tecniche conseguenti agli approfondimenti paesaggistici condotti annovera una seconda carta atta a definire un vero e proprio mosaico della percezione, definito interpolando le informazioni individuate alle cartografie precedenti e basato sugli esiti delle analisi eseguite e rappresentate per mezzo delle stesse elaborazioni. All'overlay relativo ai contenuti essenziali del PGT vigente già riportato in disamina della tavola precedente, la tavola denominata Mosaico della percezione sottopone una classificazione territoriale che differenzia ogni porzione del paese in base alle proprie caratteristiche intrinseche di qualità ed estrinseche di rapporto con il sistema intero. Il mosaico è composto dalle seguenti tipologie di areali:

- nucleo fondativo e aree in prima fascia di reciprocità col lago;
- quinta storica residua esterna al nucleo fondativo;
- quinta urbana ad elevatissimo impatto paesistico;
- orizzonte urbano di percezione puntuale;
- orizzonte urbano di percezione d'insieme;
- ambienti urbani occlusi;
- ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità con l'ambiente lacuale;
- ambienti urbani e periurbani di percezione mitigata o controllata;
- agglomerati extra-agricoli delocalizzati posti in ambiti sensibili per la percezione paesistica;
- episodi extra-agricoli isolati in ambiti extra-urbani critici per la percezione paesistica;
- destinazioni antropiche in ambiti extraurbani prive di incidenza sul quadro percettivo complessivo;
- aree di degrado riconoscibili a scala vasta da riqualificare;
- contesti extraurbani di tutela puntuale o sistemica;
- ambienti naturali e rurali di filtro e mitigazione per la percezione dei sistemi antropici;
- contesti rurali dei sistemi antropici extraurbani;
- ambienti naturali di valore intrinseco.

La tavola individua l'oggetto specifico delle rappresentazioni e le relative strategie, definisce gli ambiti individuati ed individua le attitudini degli stessi ad indirizzo delle strategie urbanistiche su cui fondare il PGT e i singoli interventi edilizi in relazione ai principi di valorizzazione e tutela paesaggistico-ambientale.

Oggetto della tavola è, anche in questo caso, la rappresentazione grafica delle analisi paesaggistiche di approfondimento effettuate dal lago per una percezione sia puntuale che sistemica e comprensoriale del territorio comunale.

La strategia adottata è anche qui quella basata su un concetto di pianificazione tridimensionale.

In armonia con le elaborazioni precedenti, obiettivo della cartografia è quello di individuare le corrette strategie e azioni pianificatorie funzionali alla valorizzazione paesaggistica dei luoghi nel pieno rispetto delle peculiarità locali e del quadro di contesto del percepito ad ampia scala.

L'individuazione sull'elaborato dei contenuti operativi del PGT vigente è anche in questo caso funzionale alla verifica dell'incidenza delle previsioni urbanistiche in essere in rapporto agli specifici areali qui rappresentati.

Infine, gli esiti delle analisi paesaggistiche hanno portato alla definizione di specifici ambiti territoriali in base al paesaggio percepito dai punti di osservazione libera e complessiva garantiti dallo specchio lacuale e individuazione delle relative attitudini puntuali nel complesso delle funzioni sottese alla pianificazione territoriale comunale

Oltre a costituire la base delle successive elaborazioni funzionali alla definizione degli elaborati operativi del PGT revisionato, il complesso delle definizioni, degli obiettivi, delle azioni e delle attitudini di cui alle precitate tavole "Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo" e "Mosaico della percezione" – di tipo analitico – sono sintetizzate alla tavola di progetto "Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico", i cui contenuti possono essere presi a

riferimento per la proposizione di singoli interventi urbanistico-edilizi, conformi al PGT, tesi anche ad un evidente miglioramento delle condizioni paesistiche preesistenti per l'attivazione delle misure di incentivazione di cui all'articolo 2.10, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le elaborazioni di riferimento hanno permesso di individuare le macro-strategie del revisionando PGT in termini di definizione del mosaico urbanistico generale, così come costituito dal compendio degli ambiti territoriali e delle zone urbanistiche che costituiscono la classificazione territoriale di base. Anche in relazione agli esiti di tali elaborazioni è stato possibile delineare le opportune caratterizzazioni urbanistiche comuni alle varie zone e sub-zone del PGT, improntando lo strumento pianificatorio locale non solo verso contenuti conservativi o di sviluppo funzionale, ma verso vere e proprie scelte di riordino urbanistico tendenti ad un progetto di rivalorizzazione intersistemica ad ampio orizzonte.

Le ulteriori elaborazioni del compendio degli approfondimenti paesistici operati sulla reciprocità visiva lago-entroterra, a partire dalle precedenti, sono risultate funzionali alla valutazione puntuale delle previsioni che, infine, sono state integrate nel Piano. In tal senso, le tavole “Fasce di preminenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico” e “Ambiti di incidenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico” mettono a confronto i sistemi diversificati di influenza/interferenza paesaggistica (fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo e aree del mosaico della percezione) ed i contenuti essenziali delle previsioni vigenti con particolari elementi di vincolo e salvaguardia ricavati dalla strumentazione urbanistica vigente (comunale e sovracomunale), ovvero:

- aree agricole strategiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo;
- fasce di rispetto stradale;
- zona di rispetto cimiteriale;
- aree a vincolo/interesse archeologico;
- aree soggette a vincolo generico;
- fasce di rispetto del reticolo idrico minore;
- aree soggette a classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni;
- aree di rispetto delle sorgenti ad uso idropotabile;
- attività a rischio di incidente rilevante;
- aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- alberi monumentali;
- ritrovamenti archeologici puntuali;
- elettrodotti.

Tali elementi areali e puntuali vengono successivamente accorpati e distinti a seconda degli effetti prodotti sulla pianificazione, individuando il complesso delle aree di preclusione e di quelle di attenzione, e posti a sistema con ulteriori sintesi delle analisi operate in precedenza per la caratterizzazione territoriale in relazione al rapporto dell'entroterra con il lago; la tavola “Sistemi territoriali e aree di preclusione e attenzione”, in particolare, individua specifici sistemi territoriali conformati sulla relativa attitudine alla trasformazione, al consolidamento ed alla salvaguardia, ovvero:

- ambiti consolidati di attenzione e valorizzazione;
- ambiti di cautela per il consolidamento puntuale;
- ambiti di consolidamento puntuale e riqualificazione;
- ambiti di consolidamento funzionale;
- ambiti di salvaguardia paesaggistica;
- ambiti del sistema extraurbano.

Parimenti, nella tavola “Sintesi delle analisi paesaggistico-ambientali e individuazione delle residualità potenziali”, gli strati informativi delle elaborazioni recedenti vengono sistematizzati con le proposte puntuali pervenute nella fase partecipativa della revisione del PGT e restituiti sull'ortofotocarta del territorio comunale funzionalmente alla definizione delle aree libere di completamento potenziale operata in base ad un'analisi prettamente di tipo fisico.

L'individuazione di tali areali ha quindi permesso di valutare ed indirizzare le scelte di completamento puntuale del PGT. Nel corpus operativo di Piano, dunque, sono sostanziate le ipotesi discendenti dalle analisi sinora novellate che, parimenti, abbiano trovato sostenibilità anche da un punto di vista di inserimento rispetto al quadro complessivo delle previsioni di consumo di suolo (sia rispetto agli elementi dello stato di fatto e di diritto che a quelli della qualità dei suoli liberi) ovvero di indirizzo politico-amministrativo.

### Contenuti di indirizzo per la realizzazione di progetti urbanistico-edilizi migliorativi della qualità paesistica

**Il PGT prevede la possibilità di accedere ad indici e parametri di zona incrementati nel caso di interventi che perseguano un obiettivo miglioramento della qualità paesaggistica intrinseca ed estrinseca, nel rispetto degli esiti delle analisi paesistiche integrate nel PGT e degli indirizzi ad esse correlati, così come svolto al presente Allegato 1 alle NTA. Si intendono in tal senso i singoli interventi conformati anche sulle caratteristiche, l'attitudine e la vocazione delle aree del territorio diversificate in base al rapporto di interferenza/reciprocità con il sistema lacuale.**

Gli indirizzi di seguito sistematizzati definiscono le linee guida per la definizione del concetto di miglioramento paesaggistico in ogni specifico areale del mosaico paesistico individuato. Mediante la predisposizione di elaborati integrativi che dimostrino l'applicazione e lo sviluppo di tali indirizzi (sino ad addivenire ad un progetto migliorativo della qualità paesaggistica, comunque nel rispetto delle singole norme di zona definite dalle NTA del PGT) che sia in particolare coerente con le caratteristiche delle aree e del sistema di contesto e foriero di un miglioramento a livello intrinseco ed estrinseco, è possibile applicare gli indici ed i parametri maggiorativi o derogatori specificamente definiti dalle norme generali di zona.

**Il perseguimento degli obiettivi di miglioramento paesistico è sancito con l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.**

Per i contenuti attuativi dei singoli progetti valgono i documenti operativi di Piano.

Possono essere oggetto dell'applicazione degli incrementi in parola i progetti estesi ad areali differenziati laddove, in assenza di un obiettivo miglioramento paesistico delle aree interessate dal progetto edilizio, comunque senza ulteriore abbassamento della qualità paesaggistica dello stesso, siano previsti contestualmente a questo interventi di miglioramento paesistico su altre aree sensibili del territorio.

Gli incrementi non si applicano ai progetti redatti esclusivamente in attuazione dei soli contenuti operativi già definiti dalle NTA, eccettuati i casi in cui le stesse li richiamino espressamente.

A seguire si definiscono i singoli areali di rilevanza rappresentati nella cartografia di Piano di riferimento e se ne evidenziano le caratteristiche, le attitudini e gli indirizzi relativi a supporto dello sviluppo dei singoli progetti di miglioramento paesaggistico.

**Elaborato di riferimento:** *“Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico”*

### Definizioni e azioni relative a **Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo**

#### **PRIMO PIANO**

**Definizione:** ricomprende sia la prima fascia di percezione del rapporto di reciprocità lago-entroterra che - date le finalità delle analisi - la quinta edilizia storica, in quanto ricompresa per la maggior parte nel comprensorio del Nucleo di Antica Formazione. Identifica i luoghi d'immediata attenzione in quanto rappresentativi della “faccia” del paese.

#### **Azioni:**

- risoluzione o mitigazione degli episodi puntuali di degrado o di incoerenza qualitativa;
- preservazione della coerenza sistemica dei singoli compendi edilizi riconoscibili;
- controllo dell'orizzonte verticale del sistema edificato evitando, in particolare, la compromissione della preponderanza dai landmark significativi;
- salvaguardia delle breccie percettive esistenti.

#### **SECONDO PIANO**

**Definizione:** ricomprende sia la quinta urbana ad elevatissimo impatto paesistico che l'orizzonte urbano di percezione puntuale. In ordine alla morfologia naturale sia dei luoghi su cui si adagiano che di quelli interposti fra questi e lo specchio lacuale, tali sistemi del paesaggio antropico delineano macro-ambiti d'elevata attenzione in quanto rappresentativi, a livello percettivo, del “corpo” del paese costruito.

#### **Azioni:**

- sostituzione, ricontestualizzazione o mitigazione degli episodi urbani percepibili come dissonanza intersistemica;
- controllo dei limiti di frangia urbana;
- localizzazione puntuale delle previsioni di completamento ricercando la possibile mitigazione del sistema anche attraverso una corretta caratterizzazione antropica della sua immagine d'insieme;

- estremo controllo dello skyline non tanto in termini assoluti, ma piuttosto di rapporto contestuale.

#### **SFONDO URBANO**

**Definizione:** ricomprende sia l'orizzonte urbano di percezione d'insieme, unitamente ad episodi extra-agricoli in stretta relazione con tale continuum, sia specifiche aree di degrado riconoscibili a scala vasta. Ricomprende altresì gli ambienti urbani in rapporto potenziale diretto con il sistema lacuale, ma occlusi dal sistema edificato di primo o secondo piano. In ordine alla morfologia dei luoghi ed alla distanza dalla battaglia, tali sistemi ed ambienti del paesaggio antropico delineano retroscena significativi nella percezione d'insieme.

#### **Azioni:**

- riqualificazione naturalistica degli ambiti di degrado;
- contenimento dei fenomeni di dispersione oltre la linea dell'orizzonte antropico;
- localizzazione delle previsioni di completamento entro la forma urbana già definita;
- controllo dello skyline nel proprio insieme.

#### **AMBITI OCCLUSI**

**Definizione:** ricomprendono gli ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità paesistica con l'ambiente lacuale, episodi isolati periurbani di percezione mitigata o controllata, oltreché gli ambienti naturali di valore intrinseco contestuali ai sistemi edificati.

#### **Azioni:**

- ricerca della coerenza paesaggistica intrinseca del sistema di appartenenza.

#### **BRECCE NATURALI**

**Definizione:** ricomprendono specifici e circoscritti ambienti naturali e rurali di filtro e mitigazione per la percezione dei sistemi antropici, nonché gli episodi edilizi extra-agricoli isolati in ambito extraurbano che si interpongono puntualmente agli ambienti di filtro naturali.

#### **Azioni:**

- salvaguardia dei connotati naturali dei luoghi e dei sistemi verdi caratterizzanti;
- valorizzazione dei sistemi dell'antropizzazione culturale di pregio;
- controllo delle attività urbanistico-edilizie ammesse.

#### **PERCEZIONE DI AMPIO CONTESTO**

**Definizione:** insieme degli ambienti naturali di valore intrinseco, dei contesti rurali dei sistemi antropici extraurbani e dei contesti extraurbani di tutela puntuale o sistemica individuati in base alle presenze di pregio dell'antropizzazione culturale. Sono ricompresi gli agglomerati extra-agricoli frazionali localizzati in ambiti sensibili per la percezione dal lago, nonché gli episodi edilizi extra-agricoli isolati in ambito extraurbano che si interpongono puntualmente nel vasto compendio sistemico di cornice.

#### **Azioni:**

- salvaguardia dei connotati naturali dei luoghi e dei sistemi verdi caratterizzanti;
- valorizzazione dei sistemi dell'antropizzazione culturale di pregio;
- controllo delle attività urbanistico-edilizie ammesse;
- controllo della forma dei nuclei frazionali riconoscibili evitandone un consolidamento che ne maggiori il peso percettivo dal lago;
- accrescimento mirato e puntuale delle mitigazioni naturali.

#### **Attitudini e interventi migliorativi relativi al *Mosaico della percezione***

##### **NUCLEO FONDATIVO E AREE IN PRIMA FASCIA DI RECIPROCIÀ COL LAGO**

**Attitudini:** controllo e pianificazione di dettaglio secondo requisiti di differenziazione, identità e qualità.

**Interventi migliorativi:** valore qualitativo dell'intervento, nel rispetto delle eventuali norme prestazionali di zona, a risoluzione di dissonanze/incongruenze preesistenti o mitigazione significativa delle stesse.

##### **QUINTA STORICA RESIDUA ESTERNA AL NUCLEO FONDATIVO**

**Attitudini:** usi antropici in coerenza con gli ambienti del nucleo fondativo.

**Interventi migliorativi:** valore qualitativo dell'intervento, applicando laddove possibile e coerente le norme prestazionali del NAF, a risoluzione di dissonanze/incongruenze preesistenti o mitigazione significativa delle stesse.

#### QUINTA URBANA AD ELEVATISSIMO IMPATTO PAESISTICO

**Attitudini:** completamento della trama urbana senza aggravio del peso percettivo complessivo.

**Interventi migliorativi:** coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi caratterizzanti di minor impatto del paesaggio percepito, ricercando attraverso l'intervento la miglior contestualizzazione e la possibile mitigazione degli episodi e degli elementi di impatto paesistico.

#### ORIZZONTE URBANO DI PERCEZIONE PUNTUALE

**Attitudini:** completamento mirato della trama urbana preservando gli ambienti liberi residui con rilevanza nella percezione puntuale e valutazione di azioni sostitutive rivolte alla mitigazione degli impatti puntuali.

**Interventi migliorativi:** coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi caratterizzanti di minor impatto del paesaggio percepito, preferendo la sostituzione di episodi di significativo impatto percettivo e/o ricercando attraverso l'intervento la miglior contestualizzazione e la possibile mitigazione degli episodi e degli elementi di impatto paesistico.

#### ORIZZONTE URBANO DI PERCEZIONE D'INSIEME

**Attitudini:** completamento della forma urbana senza alterazione dell'orizzonte antropico percepito.

**Interventi migliorativi:** coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi stereometrici del paesaggio percepito, ricercando la sostituzione degli elementi in tal senso dissonanti che definiscono degrado percettivo puntuale, la coerente contestualizzazione delle previsioni e la possibile mitigazione degli episodi e degli elementi di interferenza paesistica, con particolare riferimento ad una ricomposizione coerente della frangia urbana percepita dal lago.

#### AMBIENTI URBANI OCCLUSI

**Attitudini:** completamento della trama urbana senza aggravio della percezione dal lago.

**Interventi migliorativi:** coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi stereometrici del paesaggio percepito risolvendo gli episodi esistenti di interferenza paesistica in rapporto visivo con il lago.

#### AMBIENTI URBANI E PERIURBANI PRIVI DI RECIPROCIÀ PAESISTICA CON L'AMBIENTE LACUALE

**Attitudini:** completamento della trama urbana secondo principi di coerenza intrinseca.

**Interventi migliorativi:** nessuno di tipo endosistemico, salvo comprovata evidenza da rappresentare in fase progettuale. L'applicazione degli incentivi previsti può avvenire a seguito di eventuali interventi migliorativi contestuali operati su altri ambiti del mosaico della percezione.

#### AMBIENTI URBANI E PERIURBANI DI PERCEZIONE MITIGATA O CONTROLLATA

**Attitudini:** completamento della trama urbana senza aggravio della percezione dal lago.

**Interventi migliorativi:** coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi stereometrici del paesaggio percepito risolvendo gli episodi esistenti di interferenza paesistica in rapporto visivo con il lago.

#### AGGLOMERATI EXTRA-AGRICOLI DELOCALIZZATI POSTI IN AMBITI SENSIBILI PER LA PERCEZIONE PAESISTICA

**Attitudini:** conservazione della forma urbana e controllo delle attività di adeguamento/consolidamento puntuale.

**Interventi migliorativi:** coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto al contesto di inserimento prevedendo la sostituzione di episodi di impatto percettivo e/o ricercando la mitigazione degli elementi di impatto paesistico.

#### EPISODI EXTRA-AGRICOLI ISOLATI IN AMBITI EXTRA-URBANI CRITICI PER LA PERCEZIONE PAESISTICA

**Attitudini:** mantenimento fisiologico delle preesistenze ricercandone la mitigazione.

**Interventi migliorativi:** coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto al proprio contesto prevedendo la sostituzione di episodi di impatto percettivo e/o ricercando la mitigazione degli elementi di impatto paesistico.

#### DESTINAZIONI ANTROPICHE IN AMBITI EXTRAURBANI PRIVE DI INCIDENZA SUL QUADRO PERCETTIVO COMPLESSIVO

**Attitudini:** controllo delle attività ammesse impedendo l'aggravio della percezione dal lago.

**Interventi migliorativi:** nessuno di tipo endosistemico, salvo comprovata evidenza da rappresentare in fase progettuale. L'applicazione degli incentivi previsti può avvenire a seguito di eventuali interventi migliorativi

contestuali operati su altri ambiti del mosaico della percezione.

AREE DI DEGRADO RICONOSCIBILI A SCALA VASTA DA RIQUALIFICARE

**Attitudini:** riqualificazione naturalistica delle aree e recupero e potenziamento dell'edificato in osservanza ai contenuti operativi del PGT limitando l'incidenza sulla percezione dal lago.

**Interventi migliorativi:** nessuno di tipo endosistemico. L'applicazione degli incentivi previsti può avvenire a seguito di eventuali interventi migliorativi contestuali operati su altri ambiti del mosaico della percezione.

CONTESTI EXTRAURBANI DI TUTELA PUNTUALE O SISTEMICA

**Attitudini:** valorizzazione delle presenze naturali e dell'antropizzazione colturale di qualità ed incentivazione al recupero.

**Interventi migliorativi:** coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto al proprio contesto prevedendo la sostituzione di episodi di impatto percettivo e/o ricercando la mitigazione degli elementi di impatto paesistico.

AMBIENTI NATURALI E RURALI DI FILTRO E MITIGAZIONE PER LA PERCEZIONE DEI SISTEMI ANTROPICI

**Attitudini:** valorizzazione naturalistica del sistema complessivo e controllo delle attività antropiche ricercando la sostituzione degli elementi di interferenza o la loro massima mitigazione.

**Interventi migliorativi:** sostituzione degli elementi impattanti e/o massima mitigazione degli interventi antropici.

CONTESTI RURALI DEI SISTEMI ANTROPICI EXTRAURBANI

**Attitudini:** controllo delle attività antropiche relative ai sistemi agricoli produttivi e alle funzioni extra-agricole.

**Interventi migliorativi:** sostituzione degli elementi impattanti e/o massima mitigazione degli interventi antropici.

AMBIENTI NATURALI DI VALORE INTRINSECO

**Attitudini:** valorizzazione naturalistica del sistema complessivo e controllo delle attività antropiche con incentivazione al recupero coerente dell'edificato.

**Interventi migliorativi:** sostituzione degli elementi impattanti e/o massima mitigazione degli interventi antropici.