

# COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

ADOZIONE VARIANTE 2018

deliberazione del C.C. n. 22 del 30 luglio 2018

APPROVAZIONE VARIANTE 2018

deliberazione del C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT 2010 redatto da: arch. Giovanni Cucini, ing. Angela Poletti, arch. Gianluca Della Mea, arch. Antonio Viscomi

# VARIANTE 2-2018

## PIANO DELLE REGOLE

titolo **Norme Tecniche di Attuazione**

data 20 dicembre 2018

progetto urbanistico

Valutazione Ambientale Strategica

arch. Marco Tomasi

dott. Umberto Locati - ERA

<b><u>INDICE</u></b>	pag
art.1 Finalità delle norme	5
<b>TITOLO 1 LINGUAGGIO DEL PIANO</b>	<b>5</b>
<i>capo 1 DEFINIZIONE DEGLI INDICIE DEI PARAMETRI URBANISTICI</i>	<i>5</i>
art.2 St superficie territoriale mq.	5
art.3 Sf superficie fondiaria mq.	5
art.4 Sc superficie coperta mq.	5
art.5 Sp superficie permeabile mq.	5
art.6 Slp superficie lorda di pavimento mq.	5
art.7 V volume mc.	6
art.8 H altezza ml	6
art.9 Ut indice di utilizzazione territoriale mq/mq	6
art.10 Uf indice di utilizzazione fondiaria mq/mq	6
art.11 Rc rapporto di copertura %	6
art.12 Ip Rapporto di permeabilità %	6
<i>capo 2 DISTANZE</i>	<i>6</i>
art.13 Disposizioni generali per le distanze mt.	6
art.14 De Distacco dai fabbricati mt.	6
art.15 Dc Distanza dai confini mt.	7
art.16 Ds Distanza dalle strade mt.	7
<i>Capo 3 DESTINAZIONI D'USO</i>	<i>7</i>
art.17 Destinazioni d'uso	7
art.18 Regole generali per le destinazioni d'uso	8
<b>TITOLO 2 DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>9</b>
<i>capo 1 CONTENUTI</i>	<i>9</i>
art.19 Principi	9
art.20 Ambito di applicazione	9
art.21 Elaborati del Piano di Governo del territorio	9
art.22 Sistema informativo territoriale S.I.T	9
art.23 Contenuti ed Elaborati del Piano delle Regole	9
art.23bis Carta del consumo di suolo	10
<i>capo 2 EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO</i>	<i>10</i>
art.24 Architettura bioclimatica, risparmio energetico ed incentivi	10
art.25 Quantificazione dell'incentivo	10
art.26 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi	12
art.27 Esame dell'impatto paesistico dei progetti	12
<i>capo 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE</i>	<i>13</i>
art.28 Piani Attuativi e interventi edilizi	13
art.29 Concorsi di progettazione	13
art.30 Edilizia residenziale convenzionata	13
art.31 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	13
<i>capo 4 ONERI DI URBANIZZAZIONE</i>	<i>14</i>
art.32 Esecuzione delle opere di urbanizzazione	14
art.33 Scomputo degli oneri di urbanizzazione	14
art.34 Opere di urbanizzazione primaria	14
art.35 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	14
art.36 Opere di urbanizzazione secondaria	15

<i>capo 6 IMMOBILI ASSOGETTATI A TUTELA</i>	15
<b>art.37 Beni culturali vincolati all'interno e all'esterno del centro storico</b>	15
<i>capo 7 NORME TRANSITORIE</i>	15
<b>art.38 Realizzazioni in corso</b>	15
<b>art.39 Piani attuativi attivati</b>	15
<b>art.40 Situazioni esistenti difformi da quelle previste</b>	15
<b>art.41 Deroghe</b>	16
<b>TITOLO 3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI</b>	17
<i>capo 1 CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI</i>	17
<b>art.42 Classificazione degli ambiti</b>	17
<i>capo 2 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</i>	17
Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione	17
<b>art.43 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS</b>	17
<b>art.44 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti</b>	18
Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione	18
<b>art.45 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS</b>	18
<b>art.46 Modalità di intervento</b>	18
<b>art.47 Azioni e Interventi</b>	18
<b>art.48 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione</b>	18
<b>art.49 Unità Organiche di intervento</b>	18
<i>Capo – Conservazione Ordinaria</i>	19
<b>art.50 Manutenzione ordinaria – Mo</b>	19
<b>art.51 Manutenzione straordinaria - Ms</b>	19
<b>art.52 Manutenzione degli spazi aperti – Msa</b>	19
<i>Capo – Conservazione</i>	20
<b>art.53 Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente – Re</b>	20
<b>art.54 Restauro Integrativo: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali - Rei</b>	21
<b>art.55 Risanamento conservativo – Rc</b>	22
<b>art.56 Restauro, ripristino e salvaguardia degli spazi aperti esistenti - Rea</b>	22
<i>Capo – Integrazione</i>	23
<b>art.57 Ristrutturazione edilizia con conservazione - Ric</b>	23
<b>art.58 Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale) – Rit</b>	24
<b>art.59 Ridefinizione, integrazione e riqualificazione degli spazi aperti esistenti – Ria</b>	24
<i>Capo – Innovazione</i>	25
<b>art.60 Demolizione senza ricostruzione – D</b>	25
<b>art.61 Demolizione e ricostruzione - Dr</b>	25
<b>art.62 Riqualificazione Urbanistica - Ru</b>	26
<b>art.63 Nuova configurazione degli spazi aperti esistenti – Ncae</b>	26
<i>Capo – Disposizioni specifiche</i>	27
<b>art.64 Manufatti non coerenti con il contesto storico</b>	27
<b>art.65 Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare</b>	27
<b>art.66 Assi prospettici e con visuali</b>	27

<u>Capo - Norme edilizie speciali</u>	28
<b>art.67 Ambienti confinati</b>	28
<b>art.67.1 Soppalchi</b>	28
<b>art.68 Spazi interni condominiali e cortili (D)</b>	28
<b>art.68.1 Porticati e percorsi pubblici o aperti al pubblico</b>	28
<b>art.68.2 Alberature</b>	28
<b>art.68.3 Materiali, piantumazioni, pavimentazione</b>	28
<b>art.68.4 Coperture e sottotetti</b>	28
<b>art.68.5 Criteri generali e prestazioni degli interventi sulle cromie urbane</b>	29
<b>art.68.6 Procedure per gli interventi</b>	29
<b>art.68.7 Confinamento dell'esalazioni di gas radon</b>	29
<b>Interventi e programmi di competenza dell'Amministrazione</b>	29
<b>art.69 Interventi</b>	29
<b>art.70 Piani di Recupero attuati</b>	30
<b>Ambito residenziale consolidato</b>	30
<b>art.71 Nuova Edificazione Senza Convenzione</b>	30
<b>art.71 bis Nuova Edificazione convenzionata</b>	31
<b>art.72 Tessuto Città Consolidata</b>	31
<b>art.73 Tessuto Bassa Densita'</b>	32
<b>art.74 Tessuto Media Bassa Densita'</b>	33
<b>art.75 Tessuto Media Densita'</b>	34
<b>Art.75bis PA1 residenziale</b>	35
<b>art.76 Tessuto Media Alta Densita'</b>	35
<b>art.77 Tessuto Media Densita' Pedecollinare</b>	36
<b>art.78 Tessuto Alta Densità</b>	37
<b>art.79 Tessuto Giardini e Orti privati</b>	38
<b>Ambito produttivo consolidato</b>	39
<b>art.80 Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario</b>	39
<u>capo3 AMBITI DI VALENZA PAESISTICA</u>	44
<b>art.81 La carta del paesaggio</b>	44
<b>art.82 Le Classi di Sensibilità</b>	44
<b>art.83 Ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico</b>	44
<b>art.84 Tessuto Collinare di salvaguardia ambientale</b>	45
<b>art.85 Tessuto ambientale del Parco del Tomenone</b>	45
<b>art.85bis PLIS dei Colli del Tomenone</b>	46
<u>capo4 AMBITI DEI SERVIZI</u>	46
<b>art.86 Tessuto dei Servizi</b>	46
<u>Capo5 AMBITI DELLA VIABILITA'</u>	46
<b>art.87 Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi</b>	46
<b>art.88 Classificazione delle strade</b>	47
<u>capo6 AMBITO TERRITORIALE DEL PAESAGGIO RURALE</u>	47
<b>art.89 Tessuto del Paesaggio rurale e del tempo libero</b>	47
<u>capo7 AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO</u>	48
<b>art.90 Tessuto agricolo</b>	48
<u>capo8 AMBITO TERRITORIALE SOGGETTO A PIANO CAVE</u>	48
<b>art.91 Tessuto del Piano Cave</b>	48

<b>TITOLO 4</b>	<b>NORME SPECIFICHE</b>	<b>50</b>
<i>capo 1 NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI</i>		<b>50</b>
art.92	Ambito di applicazione e definizioni	50
art.93	Parcheggi pertinenziali: quantificazione	50
art.94	Parcheggi pertinenziali: reperimento	50
art.95	Standard urbanistici	50
art.96	Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio	50
art.97	Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettagli	51
<i>capo 2 NORME SUGLI IMPIANTI DI DISTRUBUZIONE DEL CARBURANTI</i>		<b>51</b>
art.98	Ambiti di applicazione e definizioni	51
art.99	Norme procedurali di natura urbanistica	51
art.100	Mezzi pubblicitari	52
art.101	Segnaletica	52
art.102	Attività complementari	52
art.103	Smaltimento e rimozione	52
<i>capo 3 NORME SUGLI SPORTELLI UNICI ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)</i>		<b>53</b>
art.104	Premessa	53
	Il contesto normativo	53
	Disciplina	53
<b>TITOLO 5</b>	<b>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b>	<b>54</b>
<i>capo 1 ELABORATI GRAFICI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</i>		<b>54</b>
art. 105	Contenuti ed Elaborati	54
<i>capo 2 NORME GEOLOGICHE DI PIANO</i>		<b>54</b>
art.106	Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano	54
art.107	Carta dei vincoli e carta del dissesto idrogeologico	55
art.108	Studio sismico	55
art.109	Reticolo idrico minore	55
art.110	Norme procedurali di natura urbanistica	56

**art.1 Finalità delle norme**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde. Il database topografico della carta tecnica comunale non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.

**TITOLO 1 LINGUAGGIO DEL PIANO**

**capo 1 DEFINIZIONE DEGLI INDICIE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

Il Piano di Governo del Territorio (di seguito definito PGT) e il Piano delle Regole operano applicando i parametri urbanistici ed edilizi che di seguito vengono definiti:

**art.2 St superficie territoriale mq.**

Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa e' comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi di rispetto.

**art.3 Sf superficie fondiaria mq.**

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato 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 nuove slp da realizzare. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti, purchè compresi negli stessi ambiti e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, che verrà consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.

**art.4 Sc superficie coperta mq.**

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine. Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati gli sporti di gronda.

**art.5 Sp superficie permeabile mq.**

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

**art.6 Slp superficie lorda di pavimento mq.**

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati abitabili che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,70.

In particolare la slp verrà così computata:

per gli edifici a carattere residenziale di nuova costruzione, direzionale e commerciale, sono comunque computati nella slp i sottotetti, con altezza interna media superiore a m. 1,20;  
per gli edifici a carattere residenziale esistenti, direzionale e commerciale sono comunque computati nella slp i sottotetti anche non abitabili, con altezza interna media superiore a m. 2,40;

dal computo delle slp sono in generale esclusi:

- 1) le logge aperte almeno su un lato ed i balconi, ancorché collegati verticalmente tra loro;
- 2) i porticati aperti e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati, aventi una superficie in pianta non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato;
- 3) i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso collettivo e a tale scopo asserviti;



supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m. 5,00. Nel'ambito di piano attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi del'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444. Nelle case plurifamigliari a patio o a corte la distanza tra pareti finestrate sarà almeno pari all'altezza della parete più alta. 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 di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci. Il distacco tra i fabbricati non è derogabile.

**art.15 Dc Distanza dai confini mt.**

E' la distanza minima in proiezione orizzontale, della sagoma della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Nell'ambito di piani attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto trascritto.

**art.16 Ds Distanza dalle strade mt.**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della sagoma della superficie coperta dalla strada. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

capo 3 DESTINAZIONI D'USO

**art.17 Destinazioni d'uso**

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: la residenza, le attività primarie, le attività secondarie, le attività terziarie, le attrezzature private e le attrezzature pubbliche. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema.

- Residenze. Residenze urbane permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

- Attività agricole. Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche. 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 agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale.

- Attività industriali e artigianali. 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) 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. Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120 mq di Slp, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 10% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq., da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale. E' ammesso il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

-Attività terziarie. Attività commerciali: centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche. Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, campeggi, ristoranti, bar. Attività

direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

- Attrezzature pubbliche. Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

- Impianti tecnologici. Impianti per l'energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici.

AMBITO			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		
Attività primarie	Agricoltura		
Attività secondarie	Industria e artigianato		
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		
	Depositi e magazzini		
Attività terziarie	Ricettivo		
	Artigianato di servizio		
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)		
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		
	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)		
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)		
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)		
	Centro Commerciale		
	Commercio ingrosso		
	Uffici direzionali		
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico		
	Impianti tecnologici		

#### art.18

#### Regole generali per le destinazioni d'uso

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti, le destinazioni d'uso, ammesse e non ammesse. Per Ciascun ambito è indicata la destinazione principale qualificante che in alcuni casi è determinata da percentuale minima obbligatoria.

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per i vari ambiti dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Nei casi in cui la slp esistente risultasse superiore al parametro previsto del singolo tessuto la percentuale degli usi ammessi si intende riferita a quest'ultimo.

Nei casi di attività preesistenti alla data di approvazione del PGT ma non ammesse dalla disciplina sugli usi dei vari tessuti la permanenza di tali attività è tollerata sino alla effettiva sussistenza della stessa; una volta cessata, non è ammessa una nuova attivazione.

Nel garantire la frammistione funzionale entro un medesimo edificio dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità, sia tra le specifiche attività sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni.



diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

- norme tecniche di attuazione
- carta degli ambiti
- carta dei vincoli
- carta delle classi di sensibilità paesistica
- carta geologica, idrogeologica e sismica

#### **art.23 bis Carta del consumo del suolo**

La Carta di consumo del suolo in scala 1/5.000 è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e diritto dei suoli individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili, le superfici agricole e naturali.

### capo 2 EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO

#### **art.24 Architettura bioclimatica, risparmio energetico ed incentivi**

La regione Lombardia impone, ai sensi dell'art. 44, comma 18, della l.r. 12/05, l'obbligo di individuare nel Piano di Governo del Territorio azioni strategiche, normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica (art. 10, comma 3 h) ed anche forme di incentivazione in termini di "bonus" volumetrici (art. 11, comma 5) e di riduzione degli oneri di urbanizzazione (art. 44, comma 18). L'entità dell'incentivo con la riduzione degli oneri di urbanizzazione è commisurata al grado di miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale per metro quadro di superficie utile dell'edificio, espresso in kWh/mq annuo, valori riportati nell'allegato C del d.lgs. 192/2005.

I suddetti valori sono espressi in funzione della zona climatica, così come individuata all'art. 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Il Comune di Bagnatica appartiene alla zona climatica E con fabbisogno di 2543 gradi/giorno.

Il Comune di Bagnatica, in accordo con quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali in tema di "edilizia bioclimatica" e nello specifico per i capitoli sotto specificati relativi a

- prestazioni dell'involucro
- efficienza energetica degli impianti
- utilizzo fonti di energia rinnovabili
- sostenibilità ambientale

intende aderire a tutte le prescrizioni in esse contenute secondo i criteri sotto specificati ed applicarle a tutti gli edifici del patrimonio edilizio di Bagnatica e alle nuove costruzioni.

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

#### **art.25 Quantificazione dell'incentivo**

L'incentivo è concesso in base all'attuazione di misure atte a garantire alcuni fattori bioclimatici. Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento) e alla zona climatica di appartenenza.

Il regolamento edilizio dovrà specificare quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi e per quest'ultimi dovrà indicarne la percentuale di influenza al fine dell'ottenimento del massimo incentivo concesso che agisce secondo la riduzione degli oneri di urbanizzazioni tabellari sino ad un massimo del 30% (vedi art. 44 comma 18 L.R. 12/2005) è determinando incrementi sino al 20% dei suddetti oneri nei casi di modeste prestazioni.

Le tabelle che seguono prescrivono, fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, i fattori obbligatori.

## Incentivi per nuove costruzioni

<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO</b>		
art. n	Orientamento dell'edificio	obbligatorio *
art. n	Protezione dal sole	obbligatorio
art. n	Isolamento termico degli edifici	obbligatorio
art. n	Manutenzione ordinaria e straordinaria	-
art. n	Prestazione dei serramenti	obbligatorio
art. n	Contenimento delle dispersioni	obbligatorio
art. n	Materiali ecosostenibili	10 punti **
art. n	Isolamento acustico	10 punti
art. n	Tetti verdi	10 punti
art. n	Illuminazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione naturale	obbligatorio
art. n	Ventilazione meccanica controllata	10 punti
art. n	- con recupero di calore	5 punti
<b>REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI</b>		
art. n	Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	obbligatorio
art. n	- con installazione pompe di calore	10 punti
art. n	Regolazione locale della temperatura dell'aria	obbligatorio
art. n	Sistemi a bassa temperatura	15 punti
art. n	Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia	obbligatorio
art. n	Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	15 punti
art. n	Efficienza degli impianti elettrici	obbligatorio
art. n	Inquinamento luminoso	obbligatorio
art. n	Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	5 punti
<b>REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI</b>		
art. n	Impianti solari termici	10 punti
art. n	Impianti solari fotovoltaici	10 punti
art. n	Predisposizione impianti solari fotovoltaici	obbligatorio
art. n	Sistemi solari passivi	-
Art. n	Impianto geotermico	10 punti
<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>		
art. n	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	obbligatorio
art. n	Riduzione del consumo dell'acqua potabile	obbligatorio
art. n	Recupero delle acque piovane	obbligatorio
art. n	Controllo del microclima esterno	obbligatorio
art. n	Riduzione dell'effetto di gas Radon	obbligatorio

\* con esclusione degli interventi ricadenti in Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione e ambiti residenziali consolidati - comparti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato

\*\* due punti per ciascuno dei temi trattati fino ad un massimo di dieci punti

### Determinazione degli incentivi

L'ottenimento degli incentivi è collegato al punteggio totale risultante dalla somma dei requisiti volontari e alla Classe B di Consumo dell'edificio stabilita nella certificazione energetica Regione Lombardia.

Da 0 a 50 punti	20% di incremento sugli oneri di urbanizzazione
Da 51 a 70 punti	10% di incremento sugli oneri di urbanizzazione
Da 71 a 80 punti	15% di diminuzione sugli oneri di urbanizzazione
Oltre 80 punti	30% di diminuzione sugli oneri di urbanizzazione

### Incentivi per ristrutturazione/ampliamento

<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO</b>		
art. n	Orientamento dell'edificio	-
art. n	Protezione dal sole	obbligatorio *
art. n	Isolamento termico degli edifici	obbligatorio *
art. n	Manutenzione ordinaria e straordinaria	-
art. n	Prestazione dei serramenti	obbligatorio
art. n	Contenimento delle dispersioni	obbligatorio *
art. n	Materiali ecosostenibili	10 punti

art.n	Isolamento acustico	5 punti **
art.n	Tetti verdi	5 punti
art.n	Illuminazione naturale	obbligatorio
art.n	Ventilazione naturale	obbligatorio
art.n	Ventilazione meccanica controllata	5 punti
art.n	- con recupero di calore	5 punti
<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI</b>		
art.n	Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	obbligatorio *
art.n	- con installazione pompe di calore	10 punti
art.n	Regolazione locale della temperatura dell'aria	obbligatorio***
art.n	Sistemi a bassa temperatura	10 punti
art.n	Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia	10 punti
art.n	Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	10 punti
art.n	Efficienza degli impianti elettrici	5 punti
art.n	Inquinamento luminoso	obbligatorio
art.n	Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	5 punti
<b>REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI</b>		
art.n	Impianti solari termici	10 punti
art.n	Impianti solari fotovoltaici	5 punti
art.n	Predisposizione impianti solari fotovoltaici	obbligatorio
art.n	Sistemi solari passivi	-
Art.n	Impianto geotermico	10 punti
<b>NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>		
art.n	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	obbligatorio
art.n	Riduzione del consumo dell'acqua potabile	obbligatorio****
art.n	Recupero delle acque piovane	5 punti
art.n	Controllo del microclima esterno	obbligatorio
art.n	Riduzione dell'effetto di gas Radon	Obbligatorio vespaio?

\* ristrutturazione totale

\*\* due punti per ciascuno dei temi trattati fino ad un massimo di dieci punti

\*\*\* nel caso di sostituzione di singoli componenti

\*\*\*\* rifacimento totale degli impianti

#### Determinazione degli incentivi

L'ottenimento degli incentivi è collegato al punteggio totale risultante dalla somma dei requisiti volontari e alla Classe B di Consumo dell'edificio stabilita nella certificazione energetica Regione Lombardia.

Da 0 a 50 punti	20% di incremento sugli oneri di urbanizzazione
Da 51 a 70 punti	10% di incremento sugli oneri di urbanizzazione
Da 71 a 80 punti	15% di diminuzione sugli oneri di urbanizzazione
Oltre 80 punti	30% di diminuzione sugli oneri di urbanizzazione

#### art.26 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Regolamento Edilizio definirà i requisiti di sostenibilità e ne determinerà il peso relativo al fine dell'ottenimento del massimo incentivo concesso. La giunta comunale potrà variare negli anni successivi le percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione in conseguenza dell'eventuale riscontro motivato da parte di cittadini ed operatori del settore, nonché dal mutare delle tecnologie e delle condizioni al contorno; il progetto edilizio dovrà indicare i materiali che verranno utilizzati sia attraverso elaborati grafici in scala adeguata sia attraverso relazioni specifiche con allegati relativi certificati a firma del tecnico progettista e del direttore dei lavori.

#### art.27 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (anche interventi relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili) sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico e dal parere favorevole della Commissione Paesaggio. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche culturali agricole. Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'art. 22 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto

paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base delle disposizioni della Carta del Paesaggio.

### capo 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### **art.28 Piani Attuativi e interventi edilizi**

Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessaria adeguamenti degli spazi pubblici. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di ambito, in via generale sono subordinati a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato gli interventi di: ristrutturazione urbanistica; nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq. 1.000,00; nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 4.000,00. Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui al Titolo 4 capo1. Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo: gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione; gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante. La suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante piano attuativo o provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale. Nell'ambito del piano attuativo, in ragione della messa a disposizione di aree per pubblica utilità, nonché in base a valutazioni puntuali del contesto può essere variato il numero dei piani, ove previsto, e/o il rapporto di copertura. Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato". Per tutti i rimanenti interventi è richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge. E' fatto obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo la consegna di documentazione che dimostri la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazioni primarie di cui all'art. 34, anche in funzione dei fabbisogni pregressi.

#### **art.29 Concorsi di progettazione**

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

#### **art.30 Edilizia residenziale convenzionata**

Per la realizzazione d'interventi di particolare importanza si darà luogo a convenzioni specifiche. Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative alla città antica, e quelle relative al resto del territorio comunale.

*-Nuclei di antica formazione:* gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 1.000,00 mq di slp. La convenzione riguarderà, in questo caso, la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti sino al secondo grado. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati.

*-Resto del territorio:* gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 2.000,00 mq di Slp residenziale e nelle Nuove Edificazioni per le quali è espressamente indicato l'obbligo. La convenzione deve fissare il tipo edilizio, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare, le modalità di realizzazione delle prestazioni pubbliche correlate all'intervento di trasformazione.

#### **art.31 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

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

- Ambito di recupero dei nuclei antica formazione\_ tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS, così per come disciplinato successivamente (art43);
- per gli edifici di interesse storico architettonico così come classificati dal vigente inventario anche se di successiva inclusione alla data di approvazione del PGT;

per gli edifici ricadenti in Piani attuativi attivati, edifici soggetti a Piano di Recupero, fabbricati ricadenti in ambiti assoggettati a piani attuativi o Piani Integrati di Intervento (P.I.I.) comunque

denominati: è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005;

### **31.1**

Disciplina per gli edifici esistenti isolati:

- o "Abitazioni e attrezzature rurali": è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- o "Edifici residenziali": è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della l.r. 12/2005 come modificata dalla l.r. 20/2005;
- o "Fabbricati di servizio": è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005;
- o è fatto obbligo l'individuare superfici territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nelle misure previste.

### **31.2**

Il recupero del sottotetto a fini abitativi, qualora consentito, è possibile anche in presenza di un'altezza massima espressa in numero di piani.

## capo 4 ONERI DI URBANIZZAZIONE

### **art.32** **Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

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

### **art.33** **Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

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

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

Le opere, collaudate, sono acquisite alla proprietà comunale.

### **art.34** **Opere di urbanizzazione primaria**

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

- a. Strade.
- b. Spazi di sosta o di parcheggio.
- c. Fognature.
- d. Rete idrica.
- e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
- f. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
- g. Pubblica illuminazione.
- h. Spazi di verde attrezzato.

### **art.35** **Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria**

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

dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

**art.36 Opere di urbanizzazione secondaria**

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

- i. Asili nido e scuole materne.
- j. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
- k. Mercati di quartiere.
- l. Presidi per la sicurezza pubblica.
- m. Delegazioni comunali.
- n. Chiese e altri edifici religiosi.
- o. Impianti sportivi di quartiere.
- p. Aree verdi di quartiere.
- q. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- r. Cimiteri

capo 6 IMMOBILI ASSOGGETTI A TUTELA

**art.37 Beni culturali vincolati all'interno e all'esterno del centro storico**

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico -artistico -monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella "carta dei vincoli". Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

capo 7 NORME TRANSITORIE

**art.38 Realizzazioni in corso**

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

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

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

**art.39 Piani attuativi attivati**

Il Piano delle regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di più recente approvazione e/o convenzione di piani attuativi, P.I.I. o Piani di Recupero (Piani attuativi attivati).

Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte. Una volta scaduto il piano attuativo, solo qualora le opere di urbanizzazione siano state completate nel termine di efficacia dello stesso, gli interventi previsti dal piano potranno essere realizzati con titolo edilizio diretto. Ad intervento concluso sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

Gli ambiti non specificatamente identificati sono soggetti alla disciplina del Piano di governo del territorio.

**art.40 Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti della slp esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito

l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione c.d. conservativa, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

**art.41**

**Deroghe**

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

### **TITOLO 3 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

#### *capo 1 CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI*

##### **art.42 Classificazione degli ambiti**

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

##### **AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

##### **TESSUTO URBANO RESIDENZIALE (R)**

Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione

- Tessuto urbano consolidato nuclei di antica formazione TCS

Ambito residenziale consolidato

- Nuova Edificazione Senza Convenzione
- Nuova Edificazione Convenzionata
- Tessuto Città Consolidata
- Tessuto Bassa Densita'
- Tessuto Media Bassa Densita'
- Tessuto Media Densita'
- Tessuto Media Alta Densita'
- Tessuto Media Densita' Pedecollinare
- Tessuto Alta Densita'
- Tessuto Giardini e Orti privati

##### **AMBITO DEL TESSUTO URBANO PRODUTTIVO (P)**

Ambito produttivo consolidato

- Tessuto Produttivo e industriale

##### **AMBITI DI VALENZA PAESISTICA**

##### **AMBITO TERRITORIALE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

- Tessuto Collinare di salvaguardia ambientale
- Tessuto ambientale del Parco del Tomenone

##### **AMBITI DEI SERVIZI**

- Tessuto dei Servizi

##### **AMBITI DELLA VIABILITA'**

- ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi

##### **AMBITO TERRITORIALE DEL PAESAGGIO RURALE**

- Tessuto del Paesaggio rurale e del tempo libero

##### **AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO**

- Tessuto Agricolo

##### **AMBITO TERRITORIALE SOGGETTO A PIANO CAVE**

- Tessuto del Piano Cave

#### *capo 2 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO*

##### **art.43 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

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

- per gli edifici classificati con i tipi d'intervento descritti al Capo – Conservazione, vale a dire "Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente – **Re**"; "interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali – **Rei**"; "Risanamento conservativo – **Rc**", è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora

comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

- per gli edifici classificati con i tipi d'intervento descritti al Capo – Integrazione, vale a dire "Ristrutturazione edilizia con conservazione – Ric", "Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale) – Rit", è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) consentendo inoltre il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde previo favorevole giudizio di impatto paesistico ai sensi dell'art. 64 comma 8 della l.r. 12/2005 come modificata dalla l.r. 20/2005;

- per gli edifici classificati con i tipi d'intervento descritti al Capo – Innovazione, vale a dire "Demolizione senza ricostruzione – D", "Demolizione e ricostruzione – Dr", "Riqualificazione Urbanistica – Ru" è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005.

#### Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione

##### **art.44 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS**

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

##### **art.45 Modalità di intervento**

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato". Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute indipendentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo.

##### **art. 46 Cambio di destinazione d'uso**

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato" o di "piano attuativo" overichiesto.

##### **art.47 Azioni e Interventi**

1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano delle Regole nei peculiari ambiti dei Nuclei Storici.

2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano.

3. Le "Schede azioni ed interventi" hanno carattere di norma prestazionale ed in tal senso individuano sia prescrizioni, sia indirizzi, sia raccomandazioni.

4. E' data la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto laddove la proposta di intervento si basi su elementi storico- documentali e rilievi di maggior dettaglio in grado di chiarire le motivazioni di intervento. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l'impostazione ed i caratteri qualitativi delle "Schede azioni ed interventi" e, laddove valutati positivamente dall'autorità comunale preposta al rilascio del titolo abilitativo edilizio, ne costituiranno automatica integrazione.

##### **art.48 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione**

La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integrazione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, sia per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro correlazione disciplinare.

Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata "Unità Organiche" e dalle "Schede azioni ed interventi".

##### **art.49 Unità Organiche di intervento**

L'intero ambito del Centro Storico di Bagnatica è ripartito in "Unità Organiche di intervento" (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfo-tipologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano.

Per ogni U.O. una scheda normativa definisce:

- il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano;
- i criteri e le categorie d'intervento attribuite ad edifici e spazi aperti di relazione;
- le destinazioni d'uso ammissibili e quelle escluse;
- le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento, nonché il rimando a schede progetto;
- le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili opportunamente documentati.

Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato "Schede azioni ed interventi".

### Conservazione Ordinaria

#### **art.50            *Manutenzione ordinaria – Mo***

Con riferimento agli art. 27 comma 1 lettera b della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo, ripristino delle finiture degli edifici e ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

oggetto: finiture, impianti tecnologici.

applicazione: gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici.

usi: le destinazioni d'uso indicate nella scheda di rilevamento possono essere mantenute, i cambi di destinazione d'uso eventualmente connessi agli interventi di cui al presente articolo non possono essere riferiti alle destinazioni vietate dalla disciplina generale e specifica degli usi prevista dalle NTA di Piano e soggiacciono alle specifiche procedure da essa previste.

opere: opere di consolidamento, rinnovo, ripristino e sostituzione delle finiture interne; opere di consolidamento, rinnovo e ripristino delle finiture esterne nel rispetto delle caratteristiche esistenti, estesi, in via preferenziale, all'intera facciata;

prescrizioni: in termini di indirizzi progettuali, gli interventi di manutenzione ordinaria potranno fare riferimento alle "Schede azioni ed interventi".

#### **art.51            *Manutenzione straordinaria - Ms***

Con riferimento agli art. 27 comma 1 lettera b della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo o ripristino di parti anche strutturali degli edifici, con interventi singoli e non sistematici, o a realizzare od integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienico sanitari.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare aumenti di s.l.p. e di volume o modifiche delle destinazioni d'uso.

oggetto: parti specifiche degli edifici, impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari.

usi: le destinazioni d'uso indicate nella scheda di rilevamento possono essere mantenute, i cambi di destinazione d'uso eventualmente connessi agli interventi di cui al presente articolo non possono essere riferiti alle destinazioni vietate dalla disciplina generale e specifica degli usi prevista dalle NTA di Piano e soggiacciono alle specifiche procedure da essa previste.

opere: modifica e spostamento dei tavolati verticali interni senza funzione portante; consolidamento e rinnovo delle fondazioni, dei muri perimetrali, di parti strutturali, delle coperture e dei solai, con l'eventuale assunzione di provvedimenti atti alla riqualificazione igienico-sanitaria e al miglioramento dell'efficienza prestazionale termica e acustica dell'edificio; ripristino di intonaci esterni e serramenti, tali opere devono intervenire in modo unitario sull'intera facciata.

prescrizioni: gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti alle prescrizioni delle "Schede azioni ed interventi".

#### **art.52            *Manutenzione degli spazi aperti – Msa***

Con riferimento agli artt. Dal al della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi ad assicurare l'efficienza, il decoro, la pulizia e corrette condizioni vegetative per

gli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati.

usi: si applica a tutti gli usi previsti dal presente Piano, eventualmente integrati da specifiche previsioni del Piano dei Servizi;

*parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:*

opere: ripristino, sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, smaltimento acque meteoriche, fognario, elettrico, gas) con ripristino della superficie esistente; ripristino e tinteggiatura di manufatti di arredo urbano; pulitura e taglio dei tappeti erbosi e potatura periodica; rinnovo o sostituzione della segnaletica stradale.

*aree agricole:*

opere: pulizia e mantenimento in efficienza del sistema idrico di irrigazione e di scolo delle acque superficiali; pulitura e taglio dei tappeti erbosi e potatura periodica; pulizia e mantenimento in efficienza delle strade interpoderali.

*aree di pregio ecosistemico:*

opere: pulizia degli alvei con tecniche compatibili con la salvaguardia *ecosistemica* di questi spazi.

#### Capo - Conservazione

##### **art.53**

##### **Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente – Re**

Con riferimento agli art.27 comma 1 lettera c della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

finalità: interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo valutato mediante uno studio di insieme, preliminare al progetto, il quale sarà attuabile anche per parti ad esso coerenti.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi"; sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi".

opere: conservazione e recupero degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive;

oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio;

il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio;

non sono modificabili gli impianti distributivi orizzontali e verticali qualora siano riconoscibili come elementi denotativi di una chiara ed organica connotazione organizzativa delle componenti costitutive dell'impianto tipologico;

l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture;

è obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni alle quali l'indagine preliminare non

riconosca valori di effettiva connessione architettonica con l'organismo originario e/o di riconoscibile "addizione decorative";  
qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. , a seguito del parere espresso dalla Commissione del Paesaggio, di individuare la scelta più idonea.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle "Schede azioni ed interventi"; queste individuano gli obiettivi specifici e l'approccio scientifico, culturale e metodologico cui dovranno attenersi i progetti di restauro.

#### **art.54**

#### ***Restauro Integrativo: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibili modifiche e integrazioni ai fini funzionali - Rei***

Con riferimento agli art.27 comma 1 lettera c della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

finalità: interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio che ne consentano anche integrazioni materiche e funzionali; la conservazione deve sempre intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo valutato mediante uno studio di insieme, preliminare al progetto, il quale sarà attuabile anche per parti ad esso coerenti.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";  
sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi".

opere: conservazione e recupero degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive;

oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo e l'integrazione materica, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio, in tale caso le suddette opere dovranno essere assentite a seguito dell'insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio;

il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio;

non sono modificabili gli impianti distributivi orizzontali e verticali qualora siano riconoscibili come elementi denotativi di una chiara ed organica connotazione organizzativa delle componenti costitutive dell'impianto tipologico; in assenza di valori architettonici nelle parti interne è consentita la loro demolizione, ma preservando la conservazione della sagoma e/o dei fronti; l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture; è obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni alle quali l'indagine preliminare non riconosca valori di effettiva connessione architettonica con l'organismo originario e/o di riconoscibile "addizione decorative".

Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse

tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C., a seguito del parere espresso dalla Commissione del Paesaggio, di individuare la scelta più idonea.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle "Schede azioni ed interventi"; queste individuano gli obiettivi specifici e l'approccio scientifico, culturale e metodologico cui dovranno attenersi i progetti di restauro.

**art.55 Risanamento conservativo – Rc**

Con riferimento agli art.27 comma 1 lettera c della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;  
la conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere. usi:

sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";

sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi";

opere: conservazione, rinnovo od eventuale ripristino dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia edilizia, del modello strutturale, degli elementi formali caratterizzanti;

l'eventuale ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme; l'adeguamento degli impianti distributivi orizzontali e verticali, finalizzato esclusivamente ad assicurare la funzionalità dell'edificio e al suo risanamento igienico tecnologico, e l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e formali e del modello strutturale, senza modifiche di volume o di superficie coperta o modifiche dei profili e delle aperture di facciata o delle coperture; qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C., a seguito del parere espresso dalla Commissione del Paesaggio, di individuare la scelta più idonea.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

**art.56 Restauro, ripristino e salvaguardia degli spazi aperti esistenti - Rea**

Con riferimento agli art. 27 della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

finalità: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

*parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:*

opere: conservazione e ripristino degli impianti vegetazionali con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e con il ruolo funzionale e simbolico; conduzione del verde con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali,

storiche e con il ruolo funzionale e simbolico;  
conservazione e ripristino dei manufatti, degli elementi decorativi ed architettonici, delle attrezzature di arredo, delle pavimentazioni,  
ripristino o installazione di impianti tecnologici con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storiche e il ruolo funzionale e simbolico di tali aree;  
l'eliminazione di manufatti o elementi non compatibili con gli obiettivi di conservazione, individuati nelle tavole di Piano così come di porzioni di impianti vegetali non compatibili o frutto di superfetazioni è obbligatoria;  
non è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili, fatta salva la dimostrazione che la situazione vigente sia il frutto di rimaneggiamenti incongrui degli spazi o diversa prescrizione progettuale di Piano;  
non è ammessa la realizzazione di partizioni o la suddivisione di questi spazi.

*aree agricole-giardini coltivati:*

opere: sono ammesse opere conseguenti alla conduzione dei fondi secondo tecniche tradizionali;  
è vietato il disboscamento delle ripe o la modifica dei percorsi dei canali di irrigazione.

*aree di pregio ecosistemico:*

opere: sono ammesse esclusivamente opere rivolte alla tutela di questi spazi, al consolidamento degli argini e delle scarpate con tecniche naturalistiche, al miglioramento della ricchezza degli habitat naturalistici e degli ecosistemi riconosciuti.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

Capo - Integrazione

**art.57**

**Ristrutturazione edilizia con conservazione - Ric**

Ai fini dell'applicazione degli art. 27 comma 1 lettera d della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".

finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano.

Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione sono precisate nelle "Schede azioni ed interventi" e possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando il Piano ne abbia ravvisato l'importanza storico-documentale, o della tipologia edilizia, qualora il Piano abbia ritenuto inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.

Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici propri dell'organismo edilizio, specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";  
sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi".

opere: il ripristino e sostituzione dei componenti architettonici nel rispetto degli elementi individuati nella "Scheda azioni ed interventi";

il ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme;

la trasformazione del modello statico dell'edificio con la sostituzione degli elementi strutturali nel rispetto di eventuali specifiche prescrizioni della "Scheda azioni ed interventi", con possibili interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, scale, murature;

il restauro o il recupero del tipo o di parti individuate secondo le prescrizioni della scheda dell'operazione, le opere previste di restauro e di risanamento sono sottoposte alle prescrizioni specifiche previste agli articoli degli specifici interventi;

la trasformazione degli impianti distributivi orizzontali e verticali, e la conseguente

modifica dei prospetti, qualora non venga espressamente vietato dalla "Scheda azioni ed interventi";  
l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici al fine di adeguare l'edificio alle normative del Regolamento Edilizio e di Igiene nonché agli standard abitativi correnti, senza incremento di volume.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi";  
in relazione alle caratteristiche delle parti individuate o alla conservazione del tipo edilizio, le "Schede azioni ed interventi" potranno precisare le voci o insiemi di voci utilizzabili nell'intervento.

**art.58**

***Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale) – Rit***

Ai fini dell'applicazione degli art. 27 comma 1 lettera d della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".

finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti.  
Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio anche di più recente formazione inseriti nel tessuto storico.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla "Scheda azioni ed interventi", fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere: la trasformazione dei componenti architettonici secondo quanto previsto dai documenti di Piano al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali;  
è auspicata, ove indicato, la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, così come la trasformazione parziale o complessiva del modello strutturale e degli elementi formali, fino, nei casi individuati, alla totale o parziale demolizione e ricostruzione nel rispetto degli allineamenti e profili prescritti dalle tavole di Unità Organiche;  
è promosso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione eventualmente previste dal Piano e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo quanto indicato dagli allineamenti e dai profili previsti nei documenti di Piano;  
la realizzazione di parcheggi interrati è ammessa alle condizioni prescritte nelle NTA.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi";  
gli allineamenti da rispettare in pianta sono individuati nelle Tavole di Unità Organiche.

**art.59**

***Ridefinizione, integrazione e riqualificazione degli spazi aperti esistenti – Ria***

Ai fini dell'applicazione degli articoli dal al della della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".

finalità: interventi rivolti alla riqualificazione e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione

usi: sono ammessi gli usi prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

*parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:*

opere: ripristino e sostituzione degli impianti vegetazionali anche con soluzioni paesaggistiche, tecniche e attrezzature che possono comportare modifiche ai caratteri formali, materiali e un ruolo funzionale e simbolico completamente diverso dal precedente;

ripristino e sostituzione dei manufatti, degli elementi decorativi ed architettonici, delle attrezzature di arredo, delle pavimentazioni;

ripristino o installazione di impianti tecnologici;

eliminazione di manufatti o elementi non compatibili con gli obiettivi di integrazione, individuati nelle tavole di Piano così come di porzioni di impianti vegetali non compatibili;

è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili.

*aree agricole:*

opere: è prescritto l'utilizzo ai fini agricoli, anche con modifiche delle tipologie colturali.

*aree di pregio ecosistemico:*

opere: sono ammesse opere rivolte alla ripristino ed all'efficienza di questi spazi, al consolidamento degli argini e delle scarpate con tecniche naturalistiche, al miglioramento della ricchezza degli habitat naturalistici e degli ecosistemi riconosciuti.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole denominate "Dispositivo regolamentare di attuazione" e nelle "Schede azioni ed interventi".

Capo - Innovazione

#### **art.60 Demolizione senza ricostruzione – D**

finalità: interventi rivolti alla eliminazione di edifici, e manufatti in genere, irrecuperabili per il livello di degrado, per incompatibilità con l'ambiente urbano, per mancanza di significatività dal punto di vista della testimonianza di tecniche e materiali costruttivi, per i quali la situazione del contesto e il valore preminente del recupero degli spazi aperti e di relazione non consente operazioni di ricostruzione.

oggetto: edifici, frammenti o ruderi, tettoie o manufatti in genere, privi di valore storico-documentario.

usi: in linea generale gli edifici soggetti a demolizione sono privi di condizioni igienico sanitarie, di pubblico decoro o di sicurezza, tali da consentire usi specifici degli stessi.

opere: demolizione dei manufatti;

ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole di Piano o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti;

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole denominate "Dispositivo regolamentare di attuazione";

gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono assoggettati alle norme sugli spazi aperti e di relazione.

#### **art.61 Demolizione e ricostruzione - Dr**

Ai fini dell'applicazione della LR n°12/05 e dell'art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all'art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

finalità: interventi rivolti alla demolizione di edifici e manufatti in genere, e la ricostruzione all'interno della stessa operazione, in coerenza con quanto indicato nella tavola di Unità Organiche, di un edificio anche di volumetria diversa e/o con differente dislocazione con il fine di innovare porzioni del tessuto urbano con la sostituzione di manufatti edilizi che, benché ancora dotati di funzionalità, non risultano economicamente, ambientalmente e architettonicamente recuperabili.

oggetto: edifici, o manufatti in genere, privi di valore storico-documentali, e nuovi organismi edilizi situati all'interno della stessa Unità Organica di intervento.

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nelle "Schede azioni ed interventi", fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella

stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere: demolizione dei manufatti;  
ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi" o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti,  
nuova costruzione secondo le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate nelle "Schede azioni ed interventi", .

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e la s.l.p., gli allineamenti, sagoma, tipologia, caratteri morfologici e materiali, usi non ammessi, nonché le prescrizioni riguardanti i parcheggi interrati, sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi". Gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono ugualmente definiti nella stessa scheda.

#### **art.62 Riqualificazione Urbanistica - Ru**

Ai fini dell' applicazione della LR n°12/05 e dell' art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all' art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

finalità: interventi rivolti alla innovazione di parti del tessuto urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, della rete viaria, del rapporto tra spazio pubblico e privato, nelle particolari situazioni in cui il coordinamento delle relazioni fra i diversi interventi risulta prevalente rispetto al controllo del singolo edificio e si richiede una innovazione del tessuto urbanistico e non solo dei singoli edifici.

oggetto: lotti, edifici, aree pubbliche e private, sedimi stradali, spazi aperti e edificati, tramite un organico e sistematico insieme di interventi che possono comportare la conservazione, l'integrazione e l'innovazione delle diverse parti.  
La "Scheda azioni ed interventi" individua i gradi di intervento cui vanno sottoposte le singole parti.

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla "Scheda azioni ed interventi" fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere: sono ammesse le opere previste alle presenti norme con riferimento ai gradi di intervento individuati dalla scheda progettuale.

prescrizioni: le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate nella Tavola di Unità Organica e nelle "Schede azioni ed interventi" prevalgono sulle norme generali relative ai tipi di intervento.

le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e s.l.p., e gli allineamenti, sagoma, tipologia, caratteri morfologici e materiali, usi non ammessi, sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

Gli interventi di ripristino e di innovazione delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono ugualmente definiti nella stessa scheda.

#### **art.63 Nuova configurazione degli spazi aperti esistenti – Ncae**

Ai fini dell' applicazione della LR n°12/05 e dell' art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all' art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

finalità: interventi rivolti al nuovo impianto di spazi aperti di relazione, pubblici o privati, in aree libere di risulta o agricole, per i quali vengono definiti i caratteri formali, tipologici, il ruolo funzionale e simbolico, gli impianti vegetazionali e i materiali costitutivi.

usi: sono ammessi gli usi prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi" o, in mancanza degli stessi, gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico

*parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:*

opere: realizzazione di impianti vegetazionali con soluzioni paesaggistiche, tecniche e materiali definiti dalle tavole e dalle schede progettuali di Piano;  
realizzazione di manufatti, elementi decorativi ed architettonici, di attrezzature di arredo, di pavimentazioni installazione di impianti tecnologici in relazione ai ruoli funzionali e simbolici previsti; è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili.

*aree di pregio ecosistemico:*

opere: sono ammesse opere rivolte alla nuova realizzazione di questi spazi previa approvazione di una specifica relazione, redatta dagli specialisti, che individui gli obiettivi, i criteri, le tecniche di realizzazione di tali aree.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole del Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

#### Capo - Disposizioni specifiche

##### **art.64 Manufatti non coerenti con il contesto storico**

Pur valorizzando la sedimentazione stilistica ed i relativi materiali connotativi delle passate diverse epoche storiche le tavole di Piano individuano i manufatti incoerenti con il contesto storico ed ambientale. La finalità della norma è quella di perseguire la rimozione degli elementi incoerenti in modo da ristabilire le qualità formali e testimoniali dei luoghi.

I manufatti non coerenti vengono altresì distinti in:

- *stabili*, la cui struttura e configurazione rende esplicito il loro carattere permanente;
- *precarì* la cui struttura e configurazione rende esplicito il loro carattere provvisorio (ad es. baracche, tettoie ecc)

Per entrambi i casi si prevede la demolizione senza ricostruzione.

Nei soli casi di interventi estesi ad un'intera Unità Organica, la demolizione di manufatti stabili e non precari potrà essere accompagnata da un recupero della volumetria demolita, laddove i tipi di intervento sugli altri edifici consentano ristrutturazioni edilizie.

##### **art.65 Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare**

E' prescritta la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico-documentali ed ambientali aventi caratteristiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica o con carattere di unicità.

Elementi rientranti in questa categoria sono, fra gli altri:

- Paramenti murari storici,
- Fronti architettonici da mantenere,
- Fregi ed elementi decorativi/ornamentali di rilievo
- fontane, esedre, muri di confine, lapidi,
- edicole sacre, pozzi, pavimentazioni lapidee,
- pareti e volte affrescate, cassettoni lignei o finiture pittoriche, siano essi di proprietà pubblica che privata; l'elenco riportato è indicativo e non esaustivo. Rientrano peraltro in questa categoria anche alberi o elementi della vegetazione storici o rari.

Gli elementi di interesse sono in primo luogo individuati nelle Schede di Unità Organica, ma possono essere evidenziati dall'Amministrazione in sede di istruttoria progettuale, implementando la base conoscitiva della Piattaforma informatica del Piano stesso.

##### **art. 66 Assi prospettici e con visuali**

Le tavole di Piano individuano con visuali ed assi prospettici da salvaguardare e valorizzare nelle parti esistenti e da costituire negli interventi di integrazione e di innovazione sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da con visuali ed assi prospettici è obbligatorio il rispetto degli allineamenti sia per i fabbricati che per le piantumazioni ed in generale per ogni manufatto costituente ingombro visuale.

**art. 67 Ambienti confinati**

Ai fini dell'applicazione della disciplina del Titolo III "Ambienti confinati" del Regolamento Locale di Igiene, si richiama interventi di recupero che per esigenze tecniche documentate, connesse con l'applicazione della disciplina delle presenti norma, necessitano di deroghe agli specifici contenuti in materia di igiene di cui al già citato Titolo III del Regolamento Locale di Igiene. Tali deroghe saranno ammissibili a condizione che le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari, rispetto alla situazione dello stato di fatto valutati come tali con parere preliminare del competente servizio A.S.L..

**art. 67.1 Soppalchi**

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

**art. 68 Spazi interni condominiali e cortili (D)**

Gli spazi liberi da edifici interni alle corti non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo che non siano prescritte dal Piano.

In sede di attuazione del Piano devono essere ripristinati anche gli spazi interni che sono stati alterati od occupati da aggiunte edilizie o da elementi estranei all'organismo edilizio a meno di diversa specifica prescrizione del Piano stesso.

Al fine di garantire il rispetto e la corretta fruizione dei valori architettonici gli stessi spazi liberi non potranno essere alterati permanentemente ai fini dello stazionamento di autovetture.

**art. 68.1 Porticati e percorsi pubblici o aperti al pubblico**

Sui percorsi pedonali e le piste ciclabili previsti dal Piano verrà costituita servitù di pubblico transito. Tali percorsi così come gli spazi interni, quali corti o altro, ad essi collegati sono considerati facenti parte integrante del sistema viario, pertanto essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da percorsi pedonali o piste ciclabili è obbligatoria la formazione dei passaggi aperti al pubblico transito, con le modalità da convenire con l'Amministrazione.

I porticati esistenti non possono essere chiusi.

**art. 68.2 Alberature**

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessanti alberature è obbligatorio il rispetto delle piantumazioni esistenti di rilevante interesse.

**art. 68.3 Materiali, piantumazioni, pavimentazione**

In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori, che in corso d'opera dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale. I materiali, le caratteristiche compositive geometriche, i colori e le essenze utilizzabili possono trovare esplicita indicazione nelle "Schede azioni ed interventi".

Le superfici di usura delle pavimentazioni esterne, pubbliche o private, devono essere ordinariamente mantenute, ripristinate ed integrate, nel rispetto delle indicazioni previste nel presente Piano.

**art. 68.4 Coperture e sottotetti**

Le parti di copertura dei fabbricati ricompresi nel perimetro di Piano, sono oggetto di salvaguardia sia singolarmente, in relazione alla graduazione di valore architettonico di ogni edificio definita dal Piano, sia nel loro insieme come unità di paesaggio di rilievo storico-ambientale da valorizzare. In tal senso gli interventi edilizi dovranno mantenere la continuità di falde e manti di copertura.

Sono vietate sovrapposizioni di strutture tecnologiche e riduzioni della continuità delle superfici di copertura. I sottotetti eventualmente riutilizzati a fini abitativi dovranno rispettare i principi introdotti dal presente articolo. Nei soli casi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti è consentita la sola formazione di lucernari, della superficie massima corrispondente al raggiungimento del rapporto illuminante minimo di legge. La configurazione strutturale dei lucernari in falda, dovrà rispettare le partiture delle aperture ed i rapporti tra vuoti e pieni, riscontrabili nel fronte architettonico corrispondente.

**art. 68.5 Criteri generali e prestazioni degli interventi sulle cromie urbane**

Tutti gli interventi sulle cromie urbane, intendendo per essi quelli operanti sugli apparati edificati prospettanti gli spazi pubblici o fruibili percettivamente da essi, sono orientati al raggiungimento delle seguenti prestazioni:

- recuperare il volto di una città attraverso lo schiarimento dell'ambiente ove degradato, uniformato ed incupito, evitando un malinteso "senso della mimesi" spesso ritenuto la soluzione più idonea a salvaguardare l'ambiente storico;
- rivalutare quegli "effetti policromi" determinati da una corretta distribuzione anche di poche tinte, attraverso la articolazione cromatica degli elementi di dettaglio, la valorizzazione degli elementi architettonici e di quelli compositivi della facciata;
- favorire l'equilibrio cromatico di tutto il contesto, pur individuandone le diverse unità e la lettura dei singoli fronti, valorizzando il ritmo generale ed evitando ogni appiattimento cromatico che possa generare prospettive indistinte;
- guidare ad un corretto uso del colore, capace di rivelare nuovamente le architetture significative ormai confuse nel contesto ovvero di individuare i nuovi "segnali urbani", richiesti soprattutto da una società desiderosa di "riconoscersi" nello spazio che la circonda.

A tal fine le presenti norme saranno integrate, qualora l'A.C. lo ritenga opportuno, da specifica Appendice contenente "Criteri per gli interventi sulle cromie urbane"; in assenza di tale Appendice, tutte le determinazioni saranno assunte seguendo le indicazioni prescrittive della "Commissione per il Paesaggio".

**art. 68.6 Procedure per gli interventi**

Tutti i procedimenti di natura edilizia relativi agli ambiti di, Recupero del Tessuto Urbano di Antica Formazione dovranno essere corredati della seguente documentazione specifica, integrativa di quella già prevista dalla disciplina generale:

- Scheda azioni ed interventi;
- Repertorio degli interventi cromatici, se esistente;
- Struttura dei Fronti in logica del Sistema Informativo dei Fronti Architettonici e urbani (SIFA) qualora sia stato predisposto tale strumento.

I citati documenti potranno proporre integrazioni alla versione originale che, in caso di approvazione del progetto, costituiranno diretto aggiornamento del Piano.

Inoltre, in relazione al tipo di intervento assegnato, il progetto potrà essere corredato da ulteriori indagini e documenti volti a rappresentare una situazione conoscitiva in parte aggiornata rispetto a quella contenuta nella Piattaforma Informatica di Piano.

Nel caso in cui il nuovo corredo documentale venga ritenuto coerente con la metodologia analisi adottata dal Piano, nonché corretta nei suoi contenuti, i nuovi dati conoscitivi costituiranno aggiornamento della Piattaforma Informatica del Piano, cui provvederà la struttura gestionale individuata dall'A.C..

Ove tale aggiornamento configuri possibili revisioni della contenuta negli elaborati inerenti l'Ambito di recupero del tessuto urbano di antica formazione (tavole e schede) la stessa struttura gestionale individuata dall'A.C., proporrà al Responsabile del Procedimento edilizio la motivata riattribuzione del tipo di intervento, su cui esprime specifico parere la Commissione del Paesaggio comunale.

I progetti relativi ad interventi su fronti architettonici o parti costitutive della scena urbana, dovranno essere strutturati in modo coerente con i requisiti del Sistema Informativo dei Fronti Architettonici e urbani (SIFA), qualora esistente. In tal caso la struttura gestionale individuata dall'A.C., fornirà al proponente le basi informatiche relative all'ambito di progetto e le regole per la sua redazione; il progetto verrà così poi integrato nella banca dati SIFA a cura della struttura gestionale individuata dall'A.C..

**art. 68.7 Confinamento dell'esalazioni di gas radon**

La realizzazione di nuovi edifici ai fini residenziali dovrà prevedere l'utilizzo dei sistemi tecnologici attualmente validati per il confinamento delle esalazioni di gas radon all'esterno.

**Interventi e programmi di competenza dell'Amministrazione**

**art.69 Interventi**

L'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire operativamente gli obiettivi preposti nella fase di attuazione del Piano, ivi compresa la sua caratteristica di *piano aperto, autocorrettivo*, dovrà:

- garantire il costante aggiornamento della Piattaforma Informatica che costituisce supporto operativo essenziale alla gestione del Piano;
- predisporre opportuni programmi attuativi del Piano;
- coordinare gli interventi di iniziativa privata con i programmi di iniziativa pubblica;
- promuovere all'esterno la conoscenza degli obiettivi e delle attività previste nel presente Piano anche

- attraverso azioni di comunicazione, consulenza ed assistenza;
- costituire a tal fine un'adeguata struttura gestionale permanente;

**art.70 Piani di Recupero attuati**

Sono complessi edificati esito dell'attuazione di Piani di Recupero approvati, localizzati con apposito perimetro e segno grafico nelle Tavole di Piano delle Regole e per i quali si prevede il mantenimento dello stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono fatti salvi gli obblighi derivanti dalle Convenzioni Urbanistiche stipulate, laddove prevedano specifici impegni a favore dell'Amministrazione Comunale.

Specificamente per il Piano di Recupero denominato "Le corti del Sedicino" , al fine di consentire eventuali modifiche progettuali ed i relativi nuovi elementi convenzionali, si determina in 1800,00 mc il massimo incremento assentibile alla volumetria privata.

**AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO**

**art.71 Nuova Edificazione Senza Convenzione**

Il Piano delle Regole individua, all'interno dell'Ambito residenziale consolidato, alcuni ambiti soggetti a specifiche prescrizioni d'intervento volte a disciplinare nuove edificazioni a volumetria e superficie lorda di pavimento definita per le quali è prevista l'attivazione diretta senza necessità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, è comunque fatto obbligo, qualora riportato nelle tavole del PdR , la realizzazione dei servizi ivi previsti.

Tali Nuove Edificazioni sono elencate nella sottostante tabella che riporta anche i parametri urbanistici di riferimento:

N.E. n°	H m	Slp max mq	RC %	USI	parametri ecologici
1	6,50	300	-	RESIDENZIALI	art.25
2	6,50	333	-	RESIDENZIALI	art.25
3	6,50	300	-	RESIDENZIALI	art.25
4	6,50	167	-	RESIDENZIALI	art.25
5	8,90	433	35	RESIDENZIALI	art.25
6	6,50	733	25	RESIDENZIALI	art.25
7	9,50	400	30	RESIDENZIALI	art.25
8	9,60	467	35	RESIDENZIALI	art.25
9	6,00	667	25	RESIDENZIALI	art.25
10	6,50	967	35	RESIDENZIALI	art.25
12	6,00	100	25	RESIDENZIALI	art.25
13	6,00	134	30	RESIDENZIALI	art.25
14	6,50	100	-	RESIDENZIALI	art.25
15	6,00	300	30	RESIDENZIALI	art.25

**art.71 bis****Nuova Edificazione convenzionata**

Il Piano delle Regole individua, all'interno dell'Ambito residenziale consolidato, alcuni ambiti soggetti a specifiche prescrizioni d'intervento volte a disciplinare nuove edificazioni a volumetria e superficie lorda di pavimento definita per le quali è prevista l'attivazione diretta con obbligo di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale

Tali Nuove Edificazioni sono elencate nella sottostante tabella che riporta anche i parametri urbanistici di riferimento e le prestazioni pubbliche da convenzionare, per le nuove Edificazioni derivanti da Piani Attuativi non Attivati alla data di adozione del presente PGT, e comunque anche per tutte quelle in elenco, l'edificazione può avvenire anche per singoli lotti purché convenzionati singolarmente; in tali casi la volumetria esprimibile è quella derivante dalla superficie del singolo lotto moltiplicato per l'indice fondiario (IF = slp max/ SF ):

N.E. n°	H m	Slp max mq	RC %	USI	parametri ecologici	prestazioni pubbliche
1	6,90	450	1/3	RESIDENZIALI	art.25	Realizzazioni, cessioni o monetizzazioni parametrizzate al corrispettivo calcolate sui parametri del valore delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie dei Piani Attuativi
2	6,90	1000	1/3	RESIDENZIALI	art.25	Realizzazioni, cessioni o monetizzazioni parametrizzate al corrispettivo calcolate sui parametri del valore delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie dei Piani Attuativi
3	6,90	1050	1/3	RESIDENZIALI	art.25	Realizzazioni, cessioni o monetizzazioni parametrizzate al corrispettivo calcolate sui parametri del valore delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie dei Piani Attuativi
4	8,90 piani 2 +attico	1000	1/3	RESIDENZIALI	art.25	Realizzazioni, cessioni o monetizzazioni parametrizzate al corrispettivo calcolate sui parametri del valore delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie dei Piani Attuativi; viene inoltre prescritto l'arretramento del piano attico rispetto sia al profilo orizzontale che a quello verticale, e la quota 0 è da intendersi quella del marciapiede stradale esistente.
5	8,90	1000	1/3	RESIDENZIALI	art.25	Realizzazioni, cessioni o monetizzazioni parametrizzate al corrispettivo calcolate sui parametri del valore delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie dei Piani Attuativi
6	8,90	1500	35%	RESIDENZIALI	art.25	Realizzazioni, cessioni o monetizzazioni parametrizzate al corrispettivo calcolate sui parametri del valore delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie dei Piani Attuativi
7	8,90	383	35%	RESIDENZIALI	art.25	Monetizzazione di mq 102 di aree per servizi. La capacità edificatoria del Piano di Recupero "La Pinetina" (convenzione del 8 febbraio 2010 prorogata con richiesta del 21 ottobre 2013 ) è ridotta di mq 383 di SLP
8	4,50	150	200 mq	RESIDENZIALI	art.25	Monetizzazione di mq 160 di aree per servizi

**art.72****Tessuto Città Consolidata**

Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti il cui

principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati.

Per tale tessuto è prescritto il contenimento dello stato di fatto esistente.

Sono pertanto ammesse:

Le opere previste dal 'art. 3 lettera a), b), c), d) del DpR 380/2001.

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria; artigianato (ad es. carrozzeria, meccanico, laboratorio falegnameria, verniciatura, ecc...)		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X < 50%	
	Artigianato di servizio	X < 50%	
	Esercizio commerciali(<250,00 mq.)	X < 50%	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 50%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X < 50%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

#### art.73

#### Tessuto Bassa Densità

Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con bassa densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato.

Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

			max	Min
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,30	0,25
Rc	rapporto di copertura	%	32%	30%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%
H	Altezza	N°	2	2

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui
- raggiunga un punteggio non superiore a 50 punti sensi del precedente art. 27 delle presenti Nta. Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso:
- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%;

- dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento.

In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria; artigianato (ad es. carrozzeria, meccanico, laboratorio falegnameria, verniciatura, ecc...)		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X < 50%	
	Artigianato di servizio	X < 50%	
	Esercizio commerciali (<250,00 mq.)	X < 50%	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 50%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X < 50%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

#### art.74

#### Tessuto Media Bassa Densità

Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con media bassa densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato.

Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

			max	Min
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,50	0,40
Rc	rapporto di copertura	%	37%	35%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%
H	Altezza	N	2+attico	2+attico

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui
- raggiunga un punteggio non superiore a 50 punti sensi del precedente art. 27 delle presenti Nta.

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%;

- dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento.

In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria; artigianato (ad es. carrozzeria, meccanico, laboratorio falegnameria, verniciatura, ecc...)		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X < 50%	
	Artigianato di servizio	X < 50%	
	Esercizio commerciali (<250,00 mq.)	X < 50%	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 50%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X < 50%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

#### art.75

#### Tessuto Media Densità

Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con media densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato.

Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

			max	Min
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,55	0,45
Rc	rapporto di copertura	%	40%	35%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%
H	Altezza	n	3	3

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui
- raggiunga un punteggio non superiore a 50 punti sensi del precedente art. 27 delle presenti Nta.

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%;

- dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento.

In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria; artigianato (ad es. carrozzeria, meccanico, laboratorio falegnameria, verniciatura, ecc...)		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X < 50%	
	Artigianato di servizio	X < 50%	
	Esercizio commerciali (<250,00 mq.)	X < 50%	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 50%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X < 50%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

#### art.75 bis

#### PA 1 residenziale

L'area è oggetto di un Piano attuativo residenziale approvato e convenzionato in itinere (PA7 - residenziale - Immobiliare Edilfrancesca, approvato DCC 8/2009 del 23/03/2009, convenzione stipulata in data 5/6/2009 di durata di 7 anni prorogata di 3 anni).

E' ammessa la presentazione di un nuovo Piano Attuativo con una capacità insediativa definita di mq 4.534 di superficie lorda di pavimento, altezza massima di 2 piani, destinazione d'uso residenziale.

Per quanto riguarda i servizi oltre alle opere di urbanizzazione primaria (gli allargamenti stradali, i marciapiedi, le piste ciclabili, ecc.) è da realizzare un parcheggio pubblico (non localizzato) di mq 800. La quota rimanente della dotazione di servizi è da monetizzare.

#### art.76

#### Tessuto Media Alta Densità

Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con media alta densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato.

Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

			max	Min
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,55	0,45
Rc	rapporto di copertura	%	40%	35%

Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%
H	Altezza	n	3+attico	3+attico

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui
- raggiunga un punteggio non superiore a 50 punti sensi del precedente art. 27 delle presenti Nta.

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%;
- dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento.

In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria; artigianato (ad es. carrozzeria, meccanico, laboratorio falegnameria, verniciatura, ecc...)		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X < 50%	
	Artigianato di servizio	X < 50%	
	Esercizio commerciali (<250,00 mq.)	X < 50%	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 50%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X < 50%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

## art.77

### Tessuto Media Densità Pedecollinare

Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con media densità, posti nelle pendici pedecollinari, il cui principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato.

Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

			max	Min
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,40	0,35

Rc	rapporto di copertura	%	40%	35%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%
H	Altezza	n	2+attico	2+attico

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui
- raggiunga un punteggio non superiore a 50 punti sensi del precedente art. 27 delle presenti Nta.

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%;
- dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento.

In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria; artigianato (ad es. carrozzeria, meccanico, laboratorio falegnameria, verniciatura, ecc...)		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X < 50%	
	Artigianato di servizio	X < 50%	
	Esercizio commerciali (<250,00 mq.)	X < 50%	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 50%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X < 50%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

## art.78

### Tessuto Alta Densità

Il Piano delle regole, perseguendo gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero, riqualificazione, di realizzazione di edilizia bioclimatica, perseguimento del risparmio energetico e, in generale delle risorse territoriali, individua i tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti con alta densità, il cui principio insediativo non deve essere alterato, ma che necessita di interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica. L'obiettivo è soprattutto quello di migliorare, dove necessario, la qualità del tessuto edificato esistente attraverso il recupero degli edifici inutilizzati e sottoutilizzati e, dove compatibile, l'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento delle aree intercluse, la definizione, quando necessario, di nuovi margini del tessuto edificato.

Per tali tessuti sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

			max	Min
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,75	0,65
Rc	rapporto di copertura	%	43%	40%
Ip	Rapporto di permeabilità	%	35%	35%
H	Altezza	mt	4	3+attico

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe C;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui
- raggiunga un punteggio non superiore a 50 punti sensi del precedente art. 27 delle presenti Nta.

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%;
- dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio, individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento.

In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati, laddove esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	> 50%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria; artigianato (ad es. carrozzeria, meccanico, laboratorio falegnameria, verniciatura, ecc...)		X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini		X
Attività terziarie	Ricettivo	X < 50%	
	Artigianato di servizio	X < 50%	
	Esercizio commerciali (<250,00 mq.)	X < 50%	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 50%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X < 50%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

## art.79

### Tessuto Giardini e Orti privati

Il PGT individua alcuni comparti inedificati: sono così classificati i giardini e gli elementi naturali inseriti nel contesto edificato e le aree private per le quali il Piano conferma le sistemazioni a giardino, parco od orto privato, sono di interesse paesaggistico e per tanto sottoposti a vincolo ambientale.

79.1 sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie lorda complessiva di pavimento nel mantenimento dell'altezza dell'edificio preesistente, considerata come n° di piani esistenti, e garantendo il valore architettonico e naturalistico del compendio immobiliare stesso. Sulla aree prive di vegetazione arborea è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali di edifici esistenti purché realizzati in maniera coerente con l'ambiente circostante. Nel sottosuolo è ammessa

la realizzazione di autorimesse di pertinenza di abitazioni esistenti avendo cura che la sommatoria delle superfici in pianta degli edifici esistenti, dell'autorimessa e della rampa di accesso, risulti in misura sempre e comunque inferiore al 40% della superficie fondiaria.

### **Ambito produttivo consolidato**

#### **art.80**

#### **Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario**

Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti.

Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione.

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

Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario.

Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti:

#### 80.1 TPI (tessuto produttivo industriale)

Si conferma quanto previsto nel Piano di Lottizzazione denominato Rovaroli convenzione del 19.XI.2004 notaio Leonardo Ferrara rep. N° 124918, racc. n° 12221

#### Parametri urbanistici ed edilizi

Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,80
Rc	rapporto di copertura	%	60 %
H	Altezza	mt	12,00

#### Destinazioni d'uso:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
	Alloggi custode conduttore attività	X < 10%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01	X	
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

## 80.2 TPCo (tessuto produttivo di completamento)

Si conferma quanto previsto in convenzione nel piano di lottizzazione denominato PA4 (ex PIP2) di via f.lli Kennedy convenzione del 29/10/2010 notaio Marco Tucci rep. N° 4096 racc. n° 3284

Parametri urbanistici ed edilizi

Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,90
Rc	rapporto di copertura	%	60 %
H	Altezza	mt	10,00

Per le aree comprese nella zona TPCo collocate a nord dell'autostrada la fascia di rispetto autostradale è ridotta da 60 m a 30 m subordinando detta riduzione al parere favorevole dell'ente gestore dell'autostrada.

Destinazioni d'uso:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
	Alloggi custode conduttore attività	X < 10%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01	X	
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

Quanto sopra disciplinato non vale per l'area di via V° Alpini in quanto interessata da discarica abusiva; solo nel caso in cui si procedesse alla bonifica del sito attraverso un piano attuativo specifico da convenzionare con l'amministrazione comunale, si farà riferimento a quanto sopra disciplinato.

## 80.3 TPC (tessuto produttivo confermato)

Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive

Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti.

Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.

Destinazioni d'uso:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
	Alloggi custode conduttore attività	X < 10%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01	X	
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

80.4 TTCo (tessuto terziario di completamento)

Parametri urbanistici ed edilizi

Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,90
Rc	rapporto di copertura	%	50 %
H	Altezza	mt	10,50

Destinazioni d'uso:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
	Alloggi custode conduttore attività	X < 10%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)		X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

## 80.5 PA 2 terziario

Nuovo Piano Attuativo con una capacità insediativa definita di mq 2.433 di superficie lorda di pavimento, altezza massima m 8,50, destinazione d'uso attività terziarie.

Per quanto riguarda i servizi oltre alle opere di urbanizzazione primaria (allargamenti stradali, i marciapiedi, le piste ciclabili, ecc.) è da realizzare la sola dotazione di parcheggi pubblici. La quota rimanente della dotazione di servizi è da monetizzare.

Destinazioni d'uso:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
	Alloggi custode conduttore attività	X < 10%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato		X
	Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

## 80.1 TPIR (tessuto produttivo industriale di rispetto)

Parametri urbanistici ed edilizi

Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,80
Rc	rapporto di copertura	%	60 %
H	Altezza	mt	12,00

Destinazioni d'uso:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
	Alloggi custode conduttore attività	X < 10%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X

	CentroCommerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

### 80.2 TPCoR (tessuto produttivo completamento di rispetto)

Parametri urbanistici ed edilizi

Uf	indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,90
Rc	rapporto di copertura	%	60 %
H	Altezza	mt	10,00

Per l'insediamento Italpresse a sud dell'autostrada (zona TPCoR-20) è ammessa, per esigenze produttive, un'altezza massima di m 20.

Destinazioni d'uso:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
	Alloggi custode conduttore attività	X < 10%	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.)	X < 10%	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.)		X
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	CentroCommerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali		X
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

### 80.3 TPCR (tessuto produttivo confermato di rispetto)

Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive

Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti.

Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.

Destinazioni d'uso:

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
	Alloggi custode conduttore attività	X < 10%	
Attività primarie	Agricoltura		X



singoli ambiti.

Le eventuali opere di riqualificazione edilizia dovranno garantire la massima permeabilità dei suoli, salvaguardando gli elementi orografici e geomorfologici esistenti, utilizzando tecniche di consolidamento tradizionale (muri a secco e ciglioni) o moderne quali l'ingegneria naturalistica.

Sono vietate le nuove costruzioni nonché i locali e le autorimesse interrate.

Sono consentiti tutti i tipi di intervento nonché la dotazione di volumi tecnici accessori; è consentito un ampliamento a tantum pari al 10% se non realizzato nei 10 anni antecedenti l'adozione del PGT.

È ammesso l'utilizzo di edifici e rustici esistenti anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, subordinatamente alla stipula di un apposito atto d'obbligo finalizzato al mantenimento dei caratteri agricoli e paesaggistici dei fondi, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e della preposta Commissione del Paesaggio.

Tale atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura dei richiedenti, deve prevedere:

- Le modalità dell'intervento di recupero dei volumi esistenti con esclusione delle costruzioni accessorie o precarie e di quelle in contrasto con l'ambiente e il progetto di sistemazione delle aree scoperte;
- Gli interventi di sistemazione idraulico-agraria e forestale; I tempi di attuazione;
- L'assunzione dell'obbligo di conservare gli equilibri agricoli e naturali del fondo; Il pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- Le sanzioni in caso di inadempimento, commisurate all'importanza dello stesso.

#### **art. 84 Tessuto Collinare di salvaguardia ambientale**

La vulnerabilità degli ambiti richiede norme funzionali alla conservazione della naturalità presente e della stabilità dei versanti terrazzati.

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

La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico recepisce il perimetro delle aree boschive definito dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), elaborato dalla Provincia di Bergamo e confrontato con il rilievo dalla Tavola dell'Uso del Suolo della Carta del Paesaggio. Tale perimetro coincide anche con l'area tutelata per legge di cui al D. Lgs. 42/04 art. 142 comma g). L'elevata vulnerabilità ambientale, unita all'elevato valore paesaggistico gli attribuiscono un livello di Elevata Sensibilità.

Il Piano di Indirizzo Forestale, a cui si rimanda, costituisce il documento normativo di riferimento per la gestione, la manutenzione, la valorizzazione del patrimonio boschivo del territorio comunale.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- L'attività agro-forestale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.
- La sistemazione dei percorsi e sentieri esistenti utilizzando esclusivamente materiali naturali locali (pietra, legno, inerti e terre stabilizzati).

Non sono ammessi:

- La formazione di nuove strade.  
La realizzazione di serre.
- L'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale.
- La realizzazione di recinzioni.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

#### **art. 85 Tessuto ambientale del Parco del Tomenone**

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

Sono ammessi:

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

- specifiche.
- La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata al miglioramento delle condizioni di stabilità dei suoli e dei terrazzamenti.
- 
- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia
- L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti Non sono ammessi:
  - La copertura dei corsi d'acqua e la cementificazione delle sponde.
  - le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.
  - L'apertura di cave.
  - La realizzazione di serre.
  - Il deposito permanente di materiali impropri.
  - Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

I progetti di trasformazione territoriale, a qualsiasi titolo, edilizi e di modifica dello stato dei luoghi, devono ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.

La Tavola delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua le porzioni residuali dei terrazzamenti agricoli, un tempo molto più diffusi lungo i versanti coltivati, classificati come "ambito del paesaggio agrario tradizionale".

Il Piano persegue l'obiettivo di tutelare il patrimonio storico-ambientale rappresentato dagli aspetti geomorfologici realizzati delle tecniche di coltivazione e sistemazione dei versanti agricoli, nonché dai fabbricati rurali di valore storico.

I terrazzamenti costituiti dai muri a secco o dalle sistemazioni a ciglioni, devono essere mantenuti per conservare l'equilibrio idrogeologico dei versanti oltre che per consentire l'attività agricola compatibile.

**art. 85bis** **PLIS dei Colli del Tomenone**

Il Piano riporta il perimetro del PLIS del Tomenone individuato con la Variante 1 al PGT adottata con deliberazione CC n. 18 del 29 giugno 2017, approvata con deliberazione CC n. 3 del 19 febbraio 2018 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 52 del 27 dicembre 2018.

Il perimetro del PLIS è stato modificato a seguito del parere della Provincia di Bergamo, Settore Ambiente prot. 0069248 del 5 novembre 2018.

All'interno del perimetro del PLIS si applicano le misure di salvaguardia previste dalle normative vigenti.

capo 4 AMBITI DEI SERVIZI

**art.86** **Tessuto dei Servizi**

Ricomprende l'insieme delle aree ed attrezzature destinate a servizi pubblici o di uso pubblico dislocati e programmati sul territorio comunale. Per quanto riguarda la normativa relativa ai Servizi si rimanda al Piano dei Servizi.

capo 5 AMBITI DELLA VIABILITA'

**art.87** **Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi**

Comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992 e smi) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali".

Tessuto della viabilità

Il PGT individua tre ambiti per attrezzature di servizio alla viabilità.

In essi sono ammessi interventi di nuova costruzione pertinenti alle attività di servizio alla viabilità, osservando tutte le norme specifiche di sicurezza in relazione alla natura della strada.

Le costruzioni inerenti agli autonomi servizi all'automezzo ed all'utente nonché quelle inerenti alle autonome attività commerciali integrative su superfici non superiori a mq 600 (Medie Strutture di vendita di prossimità) sono soggette alle seguenti limitazioni e prescrizioni con riferimento a ciascuna area individuata nella planimetria di azionamento:

PA 3

Realizzazione, tramite Piano Attuativo, di mq 500 di SLP in aggiunta all'esistente, altezza massima

di m 6,50, destinati esclusivamente all'installazione di impianti di distribuzione dei carburanti e delle funzioni previste dal Capo IV del Testo Unico per il Commercio LR 6/2010: servizi accessori all'utente e attività commerciali (esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq e Medie Strutture di Vendita di prossimità da 151 a 600 mq di superficie di vendita).

Per la parte dell'area ricadente nella fascia di rispetto stradale si applicano le disposizioni previste dalle norme nazionali e regionali vigenti.

E' prevista la monetizzazione della dotazione di servizi.

Sono prescritti la realizzazione di una barriera alberata lungo tre lati (escluso quello fronteggiante la strada) e, sul lato sud, la formazione di una pista ciclabile.

Area n. 2 -superficie lorda complessiva di pavimento dei fabbricati SIp = 300 mq -H max = 4,50 m fabbricati; 6,50 m pensilina -Dc = 7,50 m -Ds = 10,00 m

= secondo il parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti -parcheggio inerente alla costruzione: > 2 mq/10 mc; -parcheggio inerente alle autonome attività commerciali integrative:

300% della SIp destinata alle stesse; -mitigazione dello impatto visivo con la realizzazione di cortina arborea di carpino o di leccio lungo tre lati, escluso quello fronteggiante il confine stradale.

Aree 3 - a servizio dell'autostrada A4

Il PGT conferma a servizio dell'autostrada A4 l'area di proprietà della Concessioni e Costruzioni Autostrade s.p.a. denominata ex casello autostradale di Seriate. Tale area può ricevere le destinazioni specifiche attinenti alla attività del gestore dell'autostrada A4.

Le prescrizioni d'intervento, fatta salva l'osservanza del nuovo codice della strada e del suo regolamento d'attuazione sono: Q 20% H max 6,00 m Dc 10,00 m De 10,00 m Parcheggio inerente alla nuova costruzione > 1 mq/10 mc.

#### **art.88**

#### **Classificazione delle strade**

Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)"

La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti:

Ambito urbano

Categoria E - strade di quartiere

Categoria EF - strade interzonali

Categoria F - strade locali

strade locali

strade locali residenziali

strade locali a pedonalità privilegiata

Ambito extraurbano

Categoria C - strade extraurbane secondarie

Categoria F - strade extraurbane locali (strade vicinali incluse)

Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l'uso.

#### capo 6

#### AMBITO TERRITORIALE DEL PAESAGGIO RURALE

#### **art. 89**

#### **Tessuto del Paesaggio rurale e del tempo libero**

Il tessuto ricomprende il sistema degli edifici rurali storici, oggi anche parzialmente o totalmente dismessi o riutilizzati a fini non agricoli. Per essi si prevede la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi conservativi e di recupero edilizio ed architettonico, sono consentiti altresì usi legati alla prestazione di servizi privati alla persona (centri sportivi, benessere, etc...), turistico ricettivi e per il tempo libero.

Non sono ammessi aumenti volumetrici dei preesistenti manufatti come risultanti dalle indagini storiche e catastali.

**art. 90 Tessuto agricolo**

Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola.

Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale.

In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.
- La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.
- Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

- Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.
- insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01. L'apertura di cave.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale. L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

**art. 91 Tessuto del Piano Cave**

Queste aree sono destinate alla coltivazione delle sostanze minerali di cava nel rispetto delle norme di cui alla Legge Regionale 08.08.1998 n. 14 e seguenti, che prevalgono ove in contrasto sulle sottoriportate norme.

Ogni intervento edificatorio sull'area, ivi comprese le opere e gli impianti connessi all'attività di coltivazione, quali impianti di sollevamento, escavazione, macinazione, guardiole, polveriere, magazzini attrezzi, ricovero macchine operatrici, ecc., sono subordinate alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale siano individuate la consistenza e la tipologia degli impianti e delle opere edilizie e siano altresì previste:

- la durata della concessione;
- il rimborso al Comune degli oneri e/o costi di qualsiasi natura direttamente o indirettamente derivanti dall'esercizio della cava;
- l'obbligo di rimozione delle strutture oggetto della concessione edilizia alla cessazione dell'attività estrattiva;

- le modalità per il successivo riassetto ambientale delle aree di coltivazione;
- l'eventuale impegno di cedere gratuitamente l'area di coltivazione, una volta che siano state completate le prescritte opere di riassetto ambientale;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comunque non potranno essere inferiori al costo presunto per la demolizione e la rimozione dei manufatti e impianti oggetto della concessione, e per gli interventi di riassetto ambientale delle aree di coltivazione.

## **TITOLO 4      NORME SPECIFICHE**

### capo 1      NORME SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

#### **art.92      Ambito di applicazione e definizioni**

L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:

esercizi di vicinato - esercizi sino a 150 mq di superficie di vendita;  
medie strutture di vendita - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 150 e mq. 1500; grandi strutture di vendita - più di 1.500 mq sv.

Per gli esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene computata come previsto dall'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3. Nello stesso esercizio di commercio all'ingrosso possono essere venduti anche al dettaglio i beni di cui all'art. 40 reg. reg. 21.7.2000 n.3. Si distinguono inoltre le seguenti merceologie: alimentari e non alimentari. Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare.

#### **art.93      Parcheggi pertinenziali: quantificazione**

Sono prescritte le seguenti quantità di parcheggi pertinenziali, precisando ove necessario per ciascuna tipologia la quantità da mantenere aperta al pubblico del relativo esercizio commerciale:

- per gli esercizi di vicinato 30% della slp,
- per gli esercizi media struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico;
- per la grande struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno i 3/4 aperto al pubblico;
- per il commercio all'ingrosso, indipendentemente dalla tipologia, 30% della slp, come per la residenza e l'industria.

#### **art.94      Parcheggi pertinenziali: reperimento**

Le pertinenze vanno reperite nei seguenti casi: per gli esercizi di vicinato dettaglio e per il commercio all'ingrosso di qualsiasi tipologia le pertinenze sono dovute solo nel caso di nuova costruzione; per la media e grande struttura di vendita al dettaglio, le pertinenze sono dovute per le nuove costruzioni, per gli aumenti di slp, per tutti i cambi di destinazione e per i cambi di tipologia commerciale per i quali sia prescritta una maggiore dotazione.

#### **art.95      Standard urbanistici**

Nell'ambito dei piani attuativi o nelle concessioni convenzionate debbono essere richiesti gli standard urbanistici, con i seguenti rapporti:

Vicinato dettaglio e ingrosso qualsiasi tipologia 100% della slp, con almeno il 50% della slp a parcheggio

Media dettaglio: 100% della slp, con almeno la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 100% della slp, di cui la metà in conto standard e metà come pertinenza; residua un ulteriore spazio a parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio)

Media alimentari sopra 600 mq 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 150% della slp, di cui 100% della slp in conto standard e 50% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).

Grande dettaglio 200% della slp, con la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno il 175% della slp, di cui il 100% della slp in conto standard ed il 75% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 25% della slp, non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).

#### **art.96      Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio**

I nuovi insediamenti di attività, in nuovi edifici, in edifici con diversa destinazione, in edifici già con

destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale sono attivabili a seguito delle seguenti procedure urbanistico edilizie.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativi di carattere urbanistico-edilizio.

Per le medie strutture di vendita al di sotto dei 1.500 mq il provvedimento è subordinato alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto d'obbligo, con il quale l'avente titolo (proprietà, affittuario, esercente) si impegna a mantenere aperto al pubblico dell'esercizio il 50% del parcheggio pertinenziale. Il piano attuativo è richiesto solo se prescritto da Piano. Per le medie strutture di vendita oltre i 600 mq è sempre necessario il piano attuativo. Per le medie di vendita il provvedimento autorizzativo (commercio ed urbanistico edilizio) è unico. In ogni caso il procedimento di natura urbanistico edilizia non può precedere la determinazione sulla domanda di apertura di una media o grande struttura di vendita. Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.(vedi art risparmio energetico) delle Nta del piano delle Regole. Le nuove attività che intendono avvalersi del disposto di cui all'art. 38 comma 4 del Reg. Regionale 21.7.2000 n.3, (merci ingombranti) ai fini della determinazione della superficie di vendita, debbono produrre all'atto della comunicazione o della richiesta di apertura del punto vendita dichiarazione di impegno a commerciare esclusivamente prodotti di cui alla predetta norma. La dichiarazione dovrà essere contro firmata anche dal proprietario dei locali, se diverso, e dovrà essere portata a conoscenza dei successivi aventi causa e degli eventuali successivi esercenti.

#### **art.97 Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.**

Il passaggio da alimentare a non alimentare, e da non alimentare ad alimentare per le strutture con meno di 600 mq di superficie di vendita è sempre ammesso e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di standard. Il passaggio da non alimentare ad alimentare, per strutture con più di 600 mq di superficie di vendita, medie e grandi, è ammesso solo negli ambiti in cui tale tipologia sia prevista, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di standards prevista per le nuove attività della medesima tipologia, e previa specifica valutazione della viabilità di accesso e di uscita. In caso di necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'attivazione della merceologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari, senza alcuno scomputo dagli oneri di concessione. Il passaggio da dettaglio a ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinenziali.

Insediamiento attività commerciali

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente titolo delle Nta, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli altri Titoli delle Nta. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia e settore merceologico sono consentiti nel rispetto delle tabelle dei singoli ambiti.

Non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita.

## capo 2 *NORME SUGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTI*

L'insediamento di impianti di distribuzione del carburante è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

#### **art.98 Ambiti di applicazione e definizioni**

Le disposizioni del presente capo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n.4.

Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.

Gli impianti esistenti ubicati in zone non individuate con apposita simbologia, sono da ritenersi incompatibili con il PGT.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge regionale 5 ottobre n. 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, Decreto Lgs 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.

#### **art.99 Norme procedurali di natura urbanistica**

L'installazione di nuovi impianti non è consentita nelle zone consolidate e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite in fascia di rispetto stradale di cui all'art. 16 del nuovo codice della strada e s.m.i. nei tratti rettilinei tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art.

3.10 del Regolamento di esecuzione del codice della strada. Inoltre devono essere rispettati i

seguenti parametri:

- distanza dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza fabbricato
- distanza degli edifici: residenziali/commerciali (\*) 10 m.
- distanze dagli edifici d'uso diverso (\*) 5 m.
- superficie coperta massima (\*\*) 50%
- IF 0,25 mc/mq
- Altezza massima degli edifici 4 m.
- Altezza massima delle tettoie e pensiline 6 m.
- Distanza dal ciglio delle strade pubbliche (\*\*\*) come codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con una distanza minima di 5 m.
- Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.

(\*) le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline

(\*\*) per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati e dalle pensiline

(\*\*\*) le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di 3 m. dal ciglio stradale.

Sugli impianti esistenti, individuati con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; nel caso di ampliamento, dovranno osservarsi i parametri di cui sopra, ad eccezione della superficie minima del lotto.

#### **art.100 Mezzi pubblicitari**

Nelle aree adibite agli impianti per la distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni di cui al pertinente Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni ed al piano generale degli impianti pubblicitari, nonché quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.

#### **art.101 Segnaletica**

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento d'attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

#### **art.102 Attività complementari**

##### **SUPERFICIE DI VENDITA**

Le superficie di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

##### **SUPERFICI DEI PUBBLICI ESERCIZI**

Le superfici afferenti ai pubblici esercizi non trovano limitazioni, sempre che i manufatti siano conformi ai parametri delle presenti NT.

##### **PRINCIPIO DI PREVALENZA**

La presenza di superfici di vendita o pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli stessi impianti come attività commerciale e da richiedere quindi il recepimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale.

Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici servizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

##### **AUTOLAVAGGI**

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione di cui al precedente art. 80 delle presenti NT.

#### **art.103 Smaltimento e rimozione**

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo

edilizio.

Deve prevedersi:

- la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.
- 

capo 3 NORME SUGLI SPORTELLI UNICI ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)

**art.104 Premessa.**

La normativa in materia di sportello unico per le attività produttive (S.U.AP.) ha conferito ai Comuni le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi compreso il rilascio dei titoli abilitativi. Il Comune di Bagnatica esercita, singolarmente od in forma associata, le funzioni di assistenza alle imprese assicurando che un'unica struttura sia responsabile dell'intero procedimento.

L'istruttoria ha per oggetto profili urbanistici, sanitari, della tutela ambientale e della sicurezza. La disciplina mira a concentrare in una struttura unica la responsabilità dell'intero procedimento.

Lo sportello Unico sulle Attività Produttive (SUAP) è uno strumento di semplificazione amministrativa che utilizza a sua volta altri strumenti di semplificazione (Conferenza dei servizi, SCIA, silenzio assenso, accordo tra amministrazione e privati ecc...) al fine di snellire i rapporti tra Pubblica amministrazione (P.A.) e utenza.

**Il Contesto Normativo.**

**Decreto Del Presidente Della Repubblica 20 ottobre 1998, n.447**

Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59.

**Decreto del Presidente Della Repubblica 9 luglio 2010, n.159**

Regolamento recante i requisiti e le modalità di accreditamento delle agenzie per le imprese, a norma dell'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

**Decreto Del Presidente Della Repubblica 7 settembre 2010, n.160**

Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

**Disciplina**

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia inserita nelle tavole gli ambiti per i quali è stata presentata domanda di sportello unico ex art. 5 DPR 447/98 prima dell'adozione del PGT. Tali ambiti saranno disciplinati dai progetti approvati dal Consiglio Comunale; in caso di mancata approvazione, la relativa disciplina rimarrà quella prevista dal precedente PRG che viene confermata, per tale evenienza, dal PGT.

## **TITOLO 5 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Gli elaborati grafici e le norme tecniche di attuazione presenti nel Piano delle Regole hanno i riferimenti negli studi geologici, idrogeologici e sismici presenti nel Documento di Piano di cui fanno parte integrante; devono quindi essere assunti all'interno del Piano di Governo del Territorio (e di sue eventuali varianti) del Comune di Bagnatica, i seguenti studi:

lo studio geologico

lo studio sismico (ai sensi della d.g.r. 22 dicembre 2005)

lo studio del Reticolo Idrico Minore (ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868)

### capo 1 ELABORATI GRAFICI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

#### **art. 105 Contenuti ed Elaborati**

Si intendono parte integrante del presente Piano le Carte di Sintesi, dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano.

### capo 2 NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Ferma restando la validità del D.M. 11.03.1988 (suppl. Ord. Alla G.U. n. 127 del 01.06.1988) ed ulteriormente specificato nella circolare LL.PP. n. 30483 del 24.09.1988, a supporto della progettazione e realizzazione di qualsiasi opera ingegneristica, si elencano di seguito le indicazioni e le cautele di carattere generale cui attenersi in sede di pianificazione, nell'attribuire la destinazione d'uso dei territori.

#### **art.106 Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano**

Le indicazioni seguenti, sono conformi alla zonazione del territorio riportata nella "carta della fattibilità geologica per le azioni di piano".

A) Nelle aree ricadenti in classe I di fattibilità, per le quali non sono state individuate specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione od alla modifica della destinazione d'uso delle particelle, è possibile qualsiasi tipo di intervento nel rispetto delle norme vigenti.

B) nelle aree ricadenti in classe 2 di fattibilità l'edificazione è consentita senza particolari controindicazioni, tuttavia la progettazione relativa a:

nuove infrastrutture;

nuove edificazioni, compresi gli accessori occupanti una superficie superiore a 20 m<sup>2</sup> e H = 3 metri e/o che comportino scavi di profondità superiore a 1,5 metri;

ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di profondità superiore ad 1,5 metri;

dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Sono esclusi da tale obbligo:

derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione di gas, condotte idriche e condotte fognarie;

posa in opera di cartelli e recinzioni;

interventi di sistemazione idraulico forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro-silvo-pastorale, comportanti scavi e movimenti terra non superiori a 50m<sup>3</sup>.

C) Aree ricadenti in classe 3 di fattibilità con consistenti limitazioni.

La classe III comprende le zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine, per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica o idraulica dell'area e di un suo immediato intorno.

Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato grazie all'esecuzione di approfonditi studi geologico-geotecnici, mediante campagne geognostiche o significative verifiche idrauliche che dovranno interessare non solo i principali corsi d'acqua, ma anche i corsi d'acqua minori che nel passato hanno manifestato significative forme di dissesto.

Il risultato delle indagini condotte dovrebbe far scaturire la valutazione della fattibilità dell'intervento ovvero l'entità massima dell'intervento, le opere da eseguirsi per una maggior salvaguardia geologica o l'attuazione di sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto

osservazione l'evoluzione dei fenomeni in atto.

La classe III comprende aree acclivi potenzialmente o realmente soggette a fenomeni di dissesto idrogeologico come frane di vario tipo e fenomeni alluvionali con trasporto in massa.

Rispetto alle precedenti aree quelle rientranti nella terza classe di fattibilità presentano una maggiore diffusione ed estensione del dissesto e comportano, quasi sempre, la necessità di realizzare opere di difesa idrogeologica o idraulica.

Non sempre queste opere dovranno essere collocate nell'area contrassegnata dalla classe di appartenenza, ma al contrario potranno collocarsi in aree esterne che, nella dinamica geomorfologica, comportano la manifestazione dell'evento più a valle.

Nelle aree pianeggianti o subpianeggianti rientrano in classe III le aree soggette a fenomeni esondativi o soggette a rischio di inquinamento e/o compromissione delle falde idriche.

La progettazione relativa a: nuove infrastrutture;

nuove edificazioni, compresi gli accessori occupanti una superficie superiore a 20 m<sup>2</sup> e H = 3 metri e/o che comportino scavi di qualsiasi entità;

ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, con aumento di volume di superiore a 300 m<sup>3</sup>, che richiedano scavi qualsiasi entità;

interventi non edificatori realizzati in prossimità dei corsi d'acqua o dei conoidi che comportino la modifica morfologica dello stato originale dei luoghi.

dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che i risultati contenuti nella relazione geologico-tecnica, da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi, siano ritenuti vincolanti nella misura prospettata.

Si specifica inoltre che per:

Aree ubicate all'interno o in adiacenza a movimenti franosi attivi o quiescenti è necessario definire: Le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un intorno significativo;

La caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un intorno significativo;

La possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

La possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

#### **art.107 Carta dei vincoli e carta del dissesto idrogeologico**

Per tutto quanto non espressamente citato nelle norme tecniche che regolano la fattibilità geologica per le azioni di piano, in relazione al dissesto idrogeologico, al fine di raggiungere una assoluta forma di tutela occorre fare riferimento alle norme del PAI Art. 9 consultando la carta del dissesto idrogeologico prodotta con analogo legenda PAI secondo quanto indicato nella succitata D.G.R.

#### **art. 108 Studio sismico**

In relazione agli aspetti di sismicità, con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", vengono individuate in prima applicazione le zone sismiche sul territorio nazionale, e fornite le normative tecniche da adottare per le costruzioni nelle zone sismiche stesse. Tale Ordinanza è entrata in vigore, per gli aspetti inerenti la classificazione sismica, dal 23 ottobre 2005, data coincidente con l'entrata in vigore del d.m. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni", pubblicato sulla G.U. n. 222 del 23 settembre 2005; da allora è in vigore quindi la classificazione sismica del territorio nazionale così come deliberato dalle singole regioni.

La Regione Lombardia, con d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003, ha preso atto della classificazione fornita in prima applicazione dalla citata Ordinanza 3274/03. Si è quindi passati dalla precedente classificazione sismica di cui al d.m. 5 marzo 1984 alla attuale.

Il Comune di Bagnatica è classificato in zona sismica 3.

#### **art. 109 Reticolo idrico minore**

Ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 ha realizzato nel marzo 2004 uno studio del reticolo idrico minore di tutto il territorio di sua competenza.

Il Comune di Bagnatica ha recepito tale studio in toto per quanto riguarda la Relazione Generale, la definizione cartografica dei reticoli principale e minore e per quello che riguarda le Norme di Piano. Parte integrante del presente Piano delle Regole è quindi il documento delle Norme di Piano che si

allega anche se in forma provvisoria per le citate motivazioni.

**art.110**

**Norme procedurali di natura urbanistica**

Per le aree ubicate nel territorio comunale di Bagnatica, che rivestono interesse archeologico ai sensi della D.lgs 42/2004, come documentato nelle schede, e relativa cartografia, pubblicate sulla "Carta Archeologica della Lombardia" e nel "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo". Per tali siti e le aree sopraindicate tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e che vengono programmate, sotto la direzione dell'ufficio scrivente e da condursi da parte di ditte archeologica specializzata, indagini archeologiche preliminari.