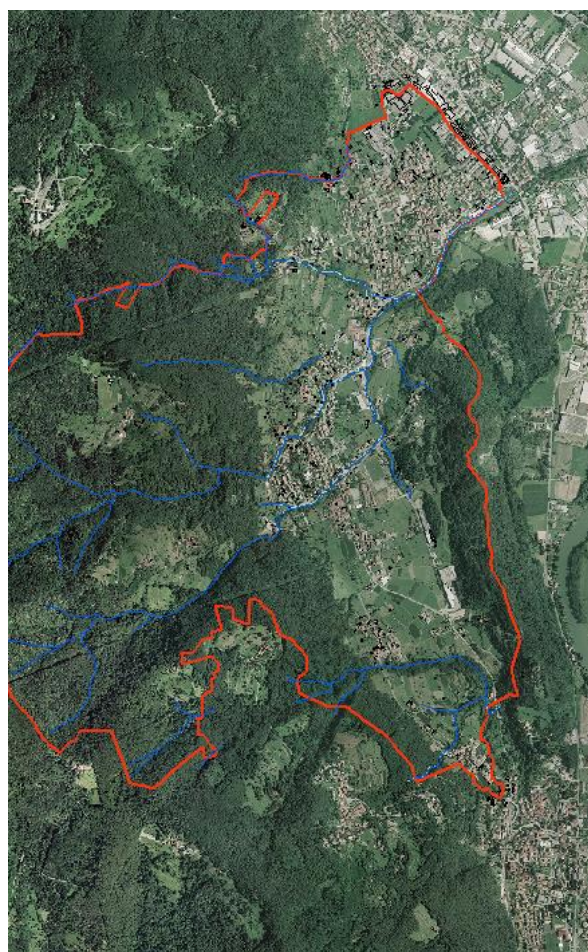


Comune di Valgrehentino
Provincia di Lecco



Piano di
Governo del
Territorio



VARIANTE GENERALE

IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014 e s.m.i.

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E AI PARERI DEGLI ENTI ALLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T. ADOTTATA CON DDC. N.4 1 MARZO 2023

Piano delle Regole

PRO

**RELAZIONE E
NORME TECNICHE**

SETTEMBRE 2023

PIANO DELLE REGOLE - PGT COMUNE DI VALGREGHENTINO

Norme Tecniche di Attuazione

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	pag. 4
Art. 1. Riferimenti al PGT	pag. 4
Art. 2. Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole	Pag. 4
Elaborati prescrittivi del Piano delle Regole	Pag. 5
Art. 3. Derghe	pag. 6
Art. 4. Parametri urbanistici ed edilizi	pag. 6
Art. 4.1. Definizioni dei parametri urbanistici	pag. 6
Art. 4.2. Definizioni dei parametri edilizi	pag. 8
Art. 4.3. Definizioni	Pag. 15
Art. 5. Destinazioni d'uso	pag. 18
Categorie funzionali	pag. 18
Art. 5.1. Destinazioni d'uso generali per gli ambiti residenziali	pag. 20
Art. 5.2. Destinazioni d'uso generali per gli ambiti produttivi	pag. 21
Art.5.3. Mutamenti di destinazioni d'uso	pag. 21
Art. 6. Modalità di utilizzazione degli indici edilizi	pag. 21
Art. 7. Parcheggi	pag. 22
Art. 7.1 Dotazione minima di parcheggi	pag. 22
Art. 7.2 Norme generali	pag. 23
Art. 8. Definizione interventi edilizi (art. 27 L.R. 12/2005)	pag. 24
Art. 9. Attuazione del PGT	pag. 24
Art.10. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del P.G.T.	pag. 27
Art. 11. Opere pubbliche	pag. 27
Art. 12. Studio PGT per Attività economiche e commerciali	pag. 27
TITOLO II - COMPONENTE PAESAGGISTICA	
Art. 13. Principi	pag. 28
Art. 14 Disposizioni generali	pag. 28
Art. 14.1. Costruzioni accessorie, pertinenze	pag. 28
Art. 14.2. Recinzioni	pag. 29
Art. 14.2.1 Ambiti residenziali	pag. 29
Art. 14.2.2 Ambiti produttivi	pag. 30
Art. 14.2.3 Ambiti agricoli	pag. 30
Art. 14.2.4 Ambiti aree libere	pag. 30
Art. 14.3. Spazi aperti collettivi	pag. 30
Art. 14.4. Accessi carrai	pag. 31
Art. 14.5. Insegne e cartellonistica stradale	pag. 32
Art. 15. Identificazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi	pag. 33
Art. 16. Gli elaborati del PGT con valenza paesaggistica	pag. 33
Art. 17. Riconoscimento e tutela della viabilità storica e di interesse paesaggistico	pag. 33
Art. 17.1. Strade, mulattiere e sentieri storici	pag. 33
Art. 17.2. Tratti di strade panoramiche	pag. 34
Art. 17.3. Itinerari di interesse paesaggistico e turistico	pag. 34
Art. 17.4. Sentieri di interesse provinciale	pag. 34
Art. 18. Aree di naturalità fluviale	pag. 34
Art. 19. Viste attive, statiche e dinamiche di importanza paesaggistica	pag. 35
Art. 20. Viste passive di importanza paesaggistica	pag. 35
Art. 21. Normativa tipologica nuclei antichi	pag. 36
Art. 21.1. Edifici storici	pag. 36
Art. 21.2. Edifici con caratteristiche tradizionali	pag. 37
Art. 21.3. La rappresentazione dello stato di fatto	Pag. 37
Art. 21.4. Prescrizioni costruttive generali	pag. 38

Art. 21.5. Archeologia industriale	pag. 39
Art. 21.6. Garanzia Fidejussoria per gli interventi	pag. 39
Art. 22. Aree a bosco	pag. 40
Art. 23. Giardini e verde di interesse collettivo	pag. 40
Art. 24. I luoghi della memoria	pag. 41
Art. 25. Architetture vegetali monumentali	pag. 41
Art. 26. Spazi aperti, strade, spazi di attrezzature sportive e ricreative	pag. 41
Art. 27. Aree vincolate ai sensi dell'art.17 del Piano Paesaggistico Regionale	pag. 41
Art. 28. Antenne di telecomunicazione	pag. 42
Art. 29. Aree connettive a verde e spazi aperti di valore ambientale	pag. 42
Art. 30. Inquinamento ambientale	pag. 42
Art. 30.1. Inquinamento acustico e sonoro	pag. 42
Art. 30.2. Inquinamento da Radon	pag. 42
Art. 30.3. Inquinamento luminoso	pag. 43
Art. 30.4. Inquinamento dell'aria e del sottosuolo	pag. 43
Art. 31. Rete ecologica	pag. 43
Art. 31.1 Corridoi ecologici	pag. 43
Art. 31.2. Nodi della rete	pag. 44
Art. 31.3. Aree di valenza ambientale di supporto	pag. 44
Art. 32. Aree soggette a mascheramento, mitigazione e compensazione paesaggistica	pag. 44
Art. 33. Norme paesaggistiche per gli ambiti di completamento e di trasformazione	pag. 44
Art. 34. Paesaggio della criticità – aree artigianali e industriali	pag. 45
Art. 35. Valutazione del rischio archeologico	pag. 45
Art. 36. Esame delle pratiche edilizie	pag. 46
TITOLO III: CLASSIFICAZIONI DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI	
Art. 37. Classificazioni e disposizioni generali per tutti gli ambiti	pag. 46
Art. 38. Classificazione del territorio comunale	pag. 46
Art. 39. Ambiti del tessuto urbano consolidato	pag. 48
Art. 39.1. Nuclei di antica formazione	pag. 48
Art. 39.2. Ambiti residenziali consolidati - R1	pag. 52
Art. 39.3. Ambiti residenziali nel verde - RV	pag. 53
Art. 39.4. Ambiti residenziali soggetti a permesso convenzionato - R1C	pag. 54
Art. 39.5. Ambiti produttivi - P	pag. 55
Art. 39.6. Ambiti misti artigianale e residenziale M	pag. 56
Art. 40. Ambiti della rigenerazione urbana AR	pag. 57
Art. 41. Ambiti di trasformazione AT	pag. 58
Art. 42. Ambiti agricoli	pag. 59
Art. 42.1. Destinazioni d'uso	pag. 59
Art. 42.2. Ambiti per colture agricole e colture specializzate	pag. 59
Art. 42.3. Ambiti per colture terrazzate	pag. 60
Art. 42.4. Aree di atterraggio degli ambiti agricoli	pag. 60
Art. 42.5. Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad uso agricolo	pag. 61
Art. 43. Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 61
Art. 44. Vincoli e fasce di rispetto	pag. 62
Art. 45. Cabine e linee elettriche	pag. 63
Art. 46. Stazioni radio base per telefonia mobile	pag. 63
Art. 47. Incentivi per l'edilizia sostenibile	pag. 63
Art. 49.1. Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo delle risorse idriche	pag. 64
Art. 49.2. Incentivi e agevolazioni	pag. 64
Art. 49.3. Mobilità sostenibile	pag. 64
Art. 48. Perequazione	pag. 64
Art. 49. Regolamentazione per la riduzione di oneri e per l'accesso alle procedure di agevolazione	pag. 65

TITOLO I- DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1. RIFERIMENTI AL PGT

Il governo del territorio del comune di Valgrehentino è concepito nel rispetto della normativa comunitaria, statale e regionale e tiene conto delle peculiarità paesaggistiche, naturalistiche e storico culturali proprie di questo territorio pedemontano e si attiene ai seguenti principi che costituiscono le basi teoriche del PGT:

- La salvaguardia del patrimonio storico architettonico, paesaggistico, la sostenibilità ambientale degli interventi, con particolare riferimento al consumo del suolo (cfr. **Legge Regionale** 28 novembre 2014, n. 31. Disposizioni per la riduzione del **consumo di suolo** e per la riqualificazione del suolo degradato)
- **Il risparmio energetico**

Il Piano di Governo del Territorio definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale e viene articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole al fine di indirizzare tutte le attività di trasformazione fisica di rilevanza urbanistica nel territorio comunale.

Tutte le trasformazioni urbanistiche e gli interventi edilizi che, in relazione alla normativa vigente, necessitano di titolo abitativo, devono essere sottoposti al Piano di Governo del Territorio, oltre che agli strumenti pianificatori sovraordinati. Gli interventi su edifici o manufatti esistenti sono consentiti solo in adeguamento alle disposizioni del PGT.

ART. 2. CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale. Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05 il Piano delle Regole disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano e che si attuano secondo criteri dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità, è sempre modificabile, produce effetti diretti sul regime dei suoli. Esso, in accordo con gli indirizzi di controllo della qualità urbana e territoriale individuati nel Documento di Piano:

- a) definisce all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso come insieme delle parti su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo anche le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale o regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado o a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idro-geologica e sismica quanto previsto dall'art. 5 comma 1 lettera b della LR 12/05;
- e) individua:
 - le aree di rilevanza ambientale o paesaggistica:
 1. I nuclei di antica formazione
 2. Gli ambiti urbani consolidati
 3. Le aree e gli immobili assoggettati a tutela
 4. Le aree che risultano a rischio idro-geologico
 5. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica
 6. Le aree destinate all'agricoltura
 7. Tutte le aree soggette a trasformazione urbanistica fino alla stipula delle convenzioni attuative

Il Piano delle Regole non disciplina invece (se non in via transitoria):

- a) gli ambiti di trasformazione (vedi il Documento di Piano) da realizzare tramite Piani attuativi;
- b) la città "pubblica" che viene attuata sulla base dei progetti delle opere pubbliche.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

Numero tavola	Oggetto	Scala
PR1	Carta dei Vincoli	1:5.000
PR2a quadro A Villa San Carlo	Carta della disciplina delle aree	1:2.000
PR2b quadro B Valgrehentino	Carta della disciplina delle aree	1:2.000
PR2c quadro C Dozio - Biglio	Carta della disciplina delle aree	1:2.000
PR3a quadro A Villa San Carlo	Carta del paesaggio	1:2.000
PR3b quadro B Valgrehentino	Carta del paesaggio	1:2.000
PR3c quadro C Dozio - Biglio	Carta del paesaggio	1:2.000
PR4	Carta della sensibilità paesaggistica	1:5.000
PR5	Rete ecologica	1:5.000
PR0	Relazione e Norme tecniche di attuazione	
ALLEGATO PR A	Schede dei Nuclei di Antica Formazione	
ALLEGATO PR B	Definizioni	

Le Tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive sopra elencate, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti. Dette tavole sono redatte su base del DBT provinciale confrontata anche con la base catastale, ma che non risultano topograficamente compatibili. Ai fini della effettiva individuazione dei perimetri di proprietà, per i quali sono probatori i lotti catastali e considerando che le due diverse basi cartografiche (rilievo aerofotogrammetrico o data-base topografico e mappe catastali) non sono esattamente sovrapponibili, ciascuna proprietà può inoltrare opportuna documentazione, completa di dati in formato digitale, redatti secondo i disposti di seguito specificati, sulla base della quale si potranno operare opportune correzioni ed aggiornamenti o, comunque, atti ad individuare gli effettivi confini delle proprietà. Analogamente anche il sistema della viabilità viene estrapolato dai temi del suddetto DBT senza distinzione tra aree pubbliche e viabilità o spazi di manovra, accessi e transiti su proprietà privata, in tal senso si rimanda alle specifiche puntualizzazioni delle presenti norme. Le nuove edificazioni avvenute dopo la redazione del DBT sono segnalate con un riferimento puntuale in attesa di inserimento con i requisiti topografici richiesti dal DBT stesso.

Modifica ed aggiornamenti saranno valutati ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale che dovrà verificarne la correttezza in relazione agli strumenti tecnici forniti dal SIT comunale e la coerenza con le intenzioni progettuali espresse dal Piano di Governo del Territorio.

Gli elaborati del Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'Art. 8 comma 4, Art. 9 comma 14, Art. 10 comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in ottemperanza alla correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale e al principio di maggior definizione nelle successive fasi di analisi e previsione e nelle differenti scale di rappresentazione utilizzate quali basi geografiche e cartografiche, sono sempre modificabili, aggiornabili, implementabili e soggetti a integrazioni e correzioni; in particolare per quanto attiene la perimetrazione degli ambiti, l'individuazione delle componenti, dei manufatti e dei servizi distribuiti sul territorio, la definizione e descrizione delle norme che costituiscono il Piano delle Regole.

La delimitazione degli ambiti disegnata sulla base cartografica di riferimento del Database Topografico Provinciale e le relative superfici computate mediante GIS negli elaborati del PGT, è soggetta a perfezionamento da effettuare in sede di definizione progettuale di attuazione delle previsioni urbanistiche, con particolare riferimento alle superfici territoriali e fondiari da verificare rispetto alle effettive proprietà catastali, piuttosto che all'effettivo e documentato stato dei luoghi, rilevati mediante elaborazioni strumentali.

Gli elaborati del Piano di Governo del Territorio costituiscono la base per la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale del territorio comunale; a tal fine la documentazione in formato digitale depositata

presso l'ufficio tecnico in occasione della presentazione dei progetti e delle richieste di abitabilità/agibilità, costituirà base documentale per il completamento, la modifica e la definizione al maggior dettaglio delle basi informatizzate esistenti. I soggetti operanti sono pertanto tenuti al deposito di una copia in formato digitale su supporto informatico della documentazione.

Tutta la documentazione grafica in formato digitale fornita dai soggetti interessati dovrà essere redatta almeno in uno dei seguenti formati:

a – file formato **.shp** coerente con il data-base topografico provinciale

b – file formato **.dwg** opportunamente georeferenziato sulla base delle coordinate topografiche del data base provinciale.

Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc), dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.

SONO DA CONSIDERARSI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE ANCHE I SEGUENTI ELABORATI:

- Schede degli edifici di valore storico dei nuclei di antica formazione e i "Criteri per una normativa di tutela e di recupero relativa ai nuclei di antica formazione del comune di Valgrehentino" di cui al PGT precedente;
- Gli elaborati del piano geologico, idrogeologico e sismico (Cfr. art. 57, c. 1, lettera b) della L.R. 12/05).
- Gli elaborati del piano di zonizzazione acustica.
- Gli elaborati del Piano di illuminazione.
- Gli elaborati del PUGSS (Piano dei sottoservizi).
- Gli elaborati di studio del PGT per le attività economiche e commerciali.
- Gli elaborati del Piano Cimiteriale.
- Gli elaborati del P.L.I.S di Monte Brianza.

ART. 3. DEROGHE

La deroga alle presenti norme è consentita, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/05, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (come precisato nel paragrafo 12 della Cir. Min. del 28/10/67 n° 3210).

L'autorizzazione è subordinata al preventivo nullaosta della Regione Lombardia nonché della Sovrintendenza ai Monumenti, ove prescritto, ed è accordata dal sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale (v. Art. 3 della legge del 21/12/1955 n° 1357 e Art. 16 della legge del 06/08/1967 n° 765).

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della L.R. 6/89. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L 241/90.

ART. 4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le seguenti voci fanno riferimento alle DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI di cui all'ALLEGATO B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, pubblicato sul BURL n.44 Serie Ordinaria del 31/10/2018. Si fa riferimento alle suddette definizioni tecniche anche per tutte le voci non espressamente di seguito riportate e non aventi incidenza urbanistica. Con sigla in minuscolo e carattere della voce in *corsivo* sono riportate le definizioni specifiche aggiuntive utili alle presenti norme. Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti di dette DTU, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante allo stesso.

ART. 4.1 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI

ST = Superficie territoriale (mq)

Rappresenta la misura di un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva di tutte le parti da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Si riferisce agli interventi soggetti a Piano Attuativo. Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (IT), si intende tutta l'area del Piano Attuativo. Essa è definita da apposito perimetro per gli Ambiti e i Settori di Trasformazione e comprende:

- a) le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete;
- b) le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete;
- c) le eventuali fasce di rispetto.

L'estensione della superficie territoriale è base di calcolo degli indici territoriali (IT) e (ut) per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa.

SF = Superficie fondiaria (mq)

Rappresenta la misura dell'area edificabile a destinazione omogenea dell'ambito, comprese eventuali parti soggette a vincolo "non aedificandi" ed escluse le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Si considera nel caso di intervento a titolo abilitativo diretto, essa corrisponde alla superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ambientali, di servitù di passo e di condutture di ogni tipo, ecc.).

La Superficie Fondiaria si ottiene quindi deducendo dall'area totale del lotto e dei lotti:

- a - le porzioni che, per vincoli di legge o del P.G.T., sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi o funzioni di pubblico interesse (strade anche private, attrezzature, servizi, standards ecc.);
- b - le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c - le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino, dello stesso Proprietario, o ceduta, per Convenzione trascritta, ad un lotto confinante appartenente ad altro proprietario;
- d - gli spazi pubblici finitimi esistenti.

In tale superficie è compresa quella eventualmente da realizzarsi, sul lotto di proprietà, a strada di uso pubblico nonché pubblica purché, in quest'ultimo caso, venga assunto da parte del richiedente il permesso di costruire con impegno unilaterale alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di area destinata a strada.

L'estensione della superficie fondiaria è base per il calcolo degli indici fondiari (IF) e (uf) per gli interventi soggetti a semplice titolo abilitativo.

SCOP = Superficie coperta (mq)

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

IC = Indice di copertura

Rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria al netto della superficie prevista sul lotto di proprietà eventualmente a strada pubblica o di uso pubblico e al lordo delle eventuali fasce di rispetto. Per gli interventi nelle aree con funzioni non residenziali e nei piani attuativi in genere, il rapporto di copertura è calcolato con riferimento alla St, Superficie territoriale.

IT = Indice di edificabilità territoriale

Rappresenta la quantità massima realizzabile di superficie (SU) o di volume (V) su un mq di superficie territoriale (ST) compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo, comprensiva dell'edificato esistente.

IF = Indice di edificabilità fondiaria

Rappresenta la quantità massima realizzabile di superficie (SU) o di volume (V) su un mq di superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.

ut = Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto fra superficie lorda di piano di un fabbricato (slp) di cui al successivo Art. 4.2 e la superficie territoriale (ST).

uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto fra la superficie lorda di piano di un fabbricato (slp) di cui al successivo Art. 4.2 e la superficie fondiaria (SF).

CU = Carico urbanistico

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

DT = Dotazioni territoriali

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

am = Superficie minima di intervento (mq)

È l'area minima necessaria per l'intervento edilizio diretto (nel qual caso am indica l'area minima del lotto edificabile), o per l'intervento urbanistico preventivo (nel qual caso am indica l'area della minima unità urbanistica organica realizzabile).

SP = Superficie permeabile (mq)

È la parte di superficie territoriale o fondiaria che consente l'assorbimento delle acque piovane, quindi priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Si considera filtrante una superficie di terreno naturale di spessore ≥ 50 cm; si considerano filtranti le superfici a parcheggio o carrabili che siano pavimentate in modo da consentire una superficie filtrante $\geq 40\%$.

È comunque fatto salvo quanto previsto dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento di Invarianza Idraulica.

IPT/IPF = Indice di permeabilità (mq)

Rapporto tra la superficie permeabile SP e la superficie territoriale (IPT) o fondiaria (IPF) Ove non diversamente specificato si assume $IPF > 0,30$ per gli ambiti residenziali e $IPF > 0,15$ per gli ambiti produttivi e artigianali.

cs = Ciglio stradale

È definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione, comprensiva di percorsi ciclo-pedonali e di tutte le sedi viarie, veicolari e pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, come i marciapiedi, nonché quelle non transitabili, come le strutture di delimitazione, i parapetti, le arginelle, i muri di sostegno ecc

Indice di saturazione del lotto

Rapporto percentuale tra la superficie coperta, compresa la proiezione dei piani interrati, e la superficie fondiaria (SF).

ART. 4.2 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI**SL= Superficie lorda (mq)**

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

STOT= Superficie totale (mq)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

SU = Superficie utile (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Coincide con la superficie abitabile, come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, ovvero la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre, dei collettori fissi verticali di servizio a più unità immobiliari (scale, vani ascensore), di logge, terrazzi e balconi.

SA = Superficie accessoria (mq)

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

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

Inoltre, si precisa che al di sotto dei m 1,50 i sottotetti accessibili e praticabili sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie e dalla superficie utile.

SC = Superficie complessiva (mq)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU * 60\%SA$)

SCAL = Superficie calpestabile (mq)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

Viene definita di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie e destinazioni d'uso.

a.1 Edilizia Residenziale

È la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali piani interrati, soppalchi e sottotetti.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- Le murature perimetrali di spessore superiore a cm. 30 per la sola parte eccedente cm 30 fino a un massimo di ulteriori cm 25.
- I portici e le logge, di sporgenza non superiore ai m 2.00, purché permanentemente aperti su almeno due lati con una superficie massima ammessa pari al 10% della superficie coperta del fabbricato, calcolata includendo i portici. La quota di portici e logge eccedente la profondità di m 2.00 e quella eccedente il 10% della superficie coperta del fabbricato, è conteggiata come s.l.p.
- I piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che dopo sistemato se più basso) all'intradosso non superiore a m. 1,00, aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, ecc.) ed un'altezza netta uguale o inferiore a m 2,50;
- I volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474 e s. m. e i.;
- Le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia del terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m 1,00.
- I sottotetti con altezza interna al sottotravetto inferiore a cm 60 in gronda ed a cm 250 in colmo, aventi pendenza massima delle falde inferiore al 40%.

- Le trombe delle scale e i vani ascensore, qualora al servizio di due o più unità immobiliari.
- Le autorimesse poste al piano terreno dei fabbricati avente una superficie massima pari a mq 15,00 per ogni unità immobiliare servita ed un'altezza massima di m 2,50 misurata dal pavimento all'intradosso del solaio, purché interne alla sagoma dell'edificio (*per usufruire dello scomputo dovrà essere prodotto apposito atto di vincolo pertinenziale e di mantenimento della destinazione d'uso a parcheggio*).

a.2 Edilizia non residenziale, commerciale, direzionale e turistica

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) stabiliti al precedente comma si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:

- Per gli edifici non residenziali in genere nella superficie lorda di pavimento (s.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa, di persone.
- I magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati purché abbiano sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso non superiore a m 1,00.
- Le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché abbiano sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso non superiore a m.1,00.

a.3 Edilizia industriale, artigianale e rurale

È la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza anche temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.

Deve essere compresa nella s.l.p. anche la superficie a P.T. per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:

- Le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;
- Le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 1,00 purché sotto il sedime del fabbricato.

slpA = Superficie lorda di piano Assegnata (mq)

Si intende la **Slp**, calcolata secondo i criteri stabiliti al punto **a**, assegnata a ciascun Ambito omogeneo edificabile individuato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) o ad uno specifico Ambito di Trasformazione; essa corrisponde alla potenziale ricaduta volumetrica prevista nell'ambito stesso, anche diversa rispetto alla capacità edificatoria stabilita.

HF = Altezza di ciascun fronte del fabbricato (m) (vedasi schema ALL. B):

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

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

H = Altezza dell'edificio Hmax = Altezza massima (m)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

L'altezza massima rappresenta il valore massimo che possono avere i fronti di un edificio misurati come al punto precedente.

L'altezza degli edifici da erigersi in fregio alle strade (pubbliche e/o private) od a spazi pubblici non potrà essere superiore alla larghezza della via o dello spazio pubblico su cui prospettano. Qualunque sia la larghezza della strada e degli spazi pubblici gli edifici potranno sempre raggiungere l'altezza di mt. 6.00.

La larghezza della strada e dello spazio pubblico è definita dalla media delle misure prese sulle normali ai due estremi al prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggiore ampiezza eventualmente dovuta all'incontro di esse normali con vie trasversali.

L'arretramento di un fabbricato in fregio ad una via da diritto a chi si arretra di calcolare l'altezza del suo fabbricato computando nella larghezza della strada il proprio arretramento e l'ampiezza della fascia di

eventuale arretramento obbligatorio del frontista, qualora l'arretramento risulti dalle previsioni di P.R. e tale fascia sia identificata al momento della richiesta di concessione.

Gli arretramenti volontariamente assunti non potranno in nessun caso andare a beneficio del fronteggiante. Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiera, silos e pennoni. Sono altresì esclusi dai limiti di altezza i campanili.

AU = Altezza urbanistica (m)

Esclusivamente ai fini delle presenti norme, viene adottata un'altezza convenzionale dell'edificio da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico (VU).

Con riferimento alle nuove edificazioni ed ampliamenti, modifiche con demolizione e ricostruzione anche parziale, per le zone residenziali e per gli edifici, o parti di edifici, destinati a ufficio, ad esclusione di tutti gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione e beni di interesse storico monumentale, con essa si intende il numero dei piani abitabili/utilizzabili completamente fuori terra dell'edificio moltiplicato per l'altezza teorica interpiano di m 3,00.

VT = Volume totale o volumetria complessiva (mc)

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

Il volume di un edificio è rappresentato dal prodotto della superficie coperta SCOP per l'altezza di interpiano dei piani abitabili (compreso lo spessore dei solai di interpiano). Oltre ai piani abitabili concorrono al computo dei volumi le parti di edificio non abitabile ma posti fuori terra computati per la sola parte emergente, con prodotto della superficie coperta per l'altezza di piano. Il sottotetto non concorre al computo dei volumi solo quando l'altezza media è inferiore a mt 1,50. Tuttavia, è riconosciuta la possibilità di ricorrere alle Leggi dei sottotetti con i criteri di applicazione previsti dalle stesse.

Nel computo dei volumi saranno interamente inclusi i locali o ambienti parzialmente o totalmente interrati che abbiano altezza utile maggiore di m. 2,50.

Dal computo del volume degli edifici nelle zone residenziali sono escluse, tutte le parti che non costituiscono superficie coperta.

Per i fabbricati aventi tetti di copertura di tipo industriale il volume fuori terra verrà computato fra le linee di spiccato dei fabbricati e l'intradosso delle strutture portanti i tetti di copertura medesimi.

Sono esclusi dal computo dei volumi i portici e le logge da assoggettare ad uso pubblico mediante atto notarile trascritto e i portici e le logge realizzati e da realizzare nel limite del 10% della superficie coperta (resta inteso che i portici devono essere compresi nella superficie coperta ammessa).

Non costituiscono volume le pertinenze tecnologiche quali:

- cabine di trasformazione e derivazione per linee elettriche, telefoni e gas;
- torrette per ascensori e i vani ascensore esterni realizzati per il superamento delle barriere architettoniche con caratteristiche accettabili per la salvaguardia dei valori paesaggistici;
- serbatoi per raccolta acqua piovana, purché interrati ed accessibili solo con botola dall'alto;
- silos, canalizzazioni e impianti per la depurazione ed il miglioramento ecologico in genere.

VU = Volume urbanistico (mc)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda (SL) per l'altezza urbanistica (AU).

Il calcolo si utilizza per ogni riferimento della presente normativa ad uno specifico ambito di intervento quale Ambito di Trasformazione o Area della Rigenerazione Urbana o Permesso Convenzionato (con esclusione del calcolo degli oneri di urbanizzazione).

Sono compresi nel calcolo i locali interrati adibiti a residenza, uffici ed attività produttive quando sussistano i requisiti di abitabilità dei locali ai sensi della determinazione della SIp come definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e del Regolamento Locale di Igiene.

Non concorre al calcolo del volume la superficie dei piani entro terra con un'altezza media netta non superiore a m 2,50 e le superfici dei piani sottotetto con un'altezza media netta non superiore a m 1,50. Non concorrono al calcolo del volume le superfici destinate a parcheggio, situate entro terra, sino al raggiungimento delle quantità minime previste dalle Norme e dalle disposizioni vigenti o se rese pertinenti mediante specifico atto d'obbligo al volume edificato.

Si intende entro terra la porzione di edificio con quota di pavimento inferiore di almeno m 1,50 rispetto alla media delle quote di intersezione delle facciate con la linea di inclinazione naturale del terreno (considerando quella più bassa tra quelle del terreno esistente o sistemato).

ve = Volume effettivo o volume esistente (mc)

È determinato dallo spazio compreso tra la superficie esterna delle murature, la parte esterna della copertura e il pavimento più basso compresi i piani seminterrati o interrati con altezza netta interna maggiore a m 2,50. Qualora il pavimento più basso sia a quota superiore rispetto al piano di campagna la cubatura verrà delimitata inferiormente dal piano di campagna. Sono esclusi dal computo i parcheggi completamente interrati, parti estranee agli immobili quali tettoie, pensiline, verande, baracche, costruzioni precarie e comunque volumi abusivamente realizzati. Il volume effettivo V_e è base di calcolo per il conteggio dei volumi esistenti precedenti alla data di adozione del presente piano.

sv = Superficie di vendita (mq)

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area circoscritta, separata e distinta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per le specifiche definizioni si fa riferimento allo studio per le attività economiche e commerciali.

dcs = Distanza dal ciglio stradale (m)

È la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta **Sc** dell'edificio ed il ciglio della strada pubblica **Cs**.

Nel caso di strada interpoderale, o comunque di strada privata, Dcs è misurata con riferimento alla mezzzeria stradale.

Le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

Fatto salvo maggiori distanze disposte dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), le distanze degli edifici dal ciglio stradale, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, sono le seguenti:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7 dotate di marciapiede e m 6,50 ove non dotate di marciapiede
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15

Tali distanze debbono intendersi minime su tutte le strade ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti.

Le recinzioni di qualsiasi natura all'interno delle distanze minime dal ciglio stradale potranno essere realizzate esclusivamente in precario.

Potranno essere realizzate cabine elettriche secondarie ed ampliate quelle esistenti anche nelle zone di rispetto stradale quando sia dimostrata la localizzazione tecnicamente idonea e con particolare cura del decoro ambientale.

Non concorrono alla determinazione della distanza dal ciglio stradale i manufatti completamente interrati quando l'estradosso di copertura sia posto ad una quota inferiore di almeno cm 40 dal piano di calpestio. Sono inoltre fatti salvi i disposti dell'art. 67 comma 2 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e l'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 ai fini dell'utilizzo del sottosuolo anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.

Per gli spazi completamente interrati rispetto al piano di campagna originario o per eventuali opere di pertinenza delle costruzioni, comportanti scavo e comunque non assimilabili alle nuove costruzioni (piscine, vasche di recupero acqua piovana, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.

Per la deroga relativa alla distanza dal ciglio stradale (Cs) si considerano allineamenti in atto gli allineamenti esistenti consolidati di edifici che formano una cortina edilizia senza soluzioni di continuità per uno sviluppo non irrilevante. Ai fini del calcolo delle distanze ammissibili, le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte, etc.) non possono eccedere il 25% della distanza minima ammessa o esistente qualora quest'ultima risultasse inferiore ad esclusione delle gronde per le quali è ammessa una sporgenza massima di cm 80. Deve comunque essere fatta salva la distanza tra edifici come previsto dal DM 02/04/68, n. 1444.

dc = Distanza dal confine (m)

È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta (SCOP) dell'edificio ed il confine della proprietà, esclusi i tratti a confine con il ciglio stradale di cui al punto precedente.

Potranno essere consentite distanze inferiori a quelle prescritte solo nel caso di specifica previsione nell'ambito di interventi urbanistici con specifica normativa.

Potranno comunque essere consentite minori distanze dal confine rispetto a quanto prescritto allorché vi sia impegno del vicino (da registrare nei modi e nelle forme di legge) a conservare inedita dalla nuova parete una fascia di terreno tale da rispettare la de prevista dalle presenti Norme.

È ammessa in tutte le zone l'edificazione a confine di più costruzioni su diversi lotti, purché il complesso venga realizzato come un unico organismo architettonico e tale da non alterare o pregiudicare le caratteristiche ambientali della zona.

La realizzazione dovrà avvenire contestualmente per tutte le proprietà. Qualora si presentasse la necessità di una realizzazione frazionata nel tempo, con richiesta di diverse autorizzazioni per i singoli interventi, dovrà essere stipulata apposita convenzione fra tutti i proprietari interessati e l'Amministrazione Comunale all'atto del rilascio del permesso di costruire e tale da contenere, fra l'altro, l'impegno a realizzare entro un tempo determinato il complesso edilizio, secondo quanto previsto dal progetto generale approvato.

Tale convenzione dovrà essere trascritta nei modi e nelle forme previste per legge, a carico dei richiedenti ed avrà valore anche per tutti gli aventi causa. L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di richiedere in tal caso una garanzia fideiussoria a tutela dell'impegno assunto.

Una costruzione esistente lungo il confine costituisce convenzione presunta; sarà possibile quindi edificare in aderenza purché entro i limiti della sagoma del fabbricato esistente.

Non si applicano le norme di distanza dai confini, fatto salvo il Codice Civile per i casi di esclusione previsti al successivo punto (de) e nei casi di interventi per abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici o di interesse pubblico.

de = Distanza tra edifici (m)

Le distanze minime tra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Essa consiste nella distanza minima intercorrente fra due fronti dello stesso edificio o fra fronti di edifici diversi fronteggiandosi direttamente od obliquamente.

La misura del distacco si effettua e si calcola sulla retta perpendicolare ad entrambe le pareti, se parallele, individuante la distanza minima fra le stesse, o, nel caso di pareti fronteggianti obliquamente, prolungando idealmente le rispettive fronti come se attorno a ciascuno edificio esistesse una fascia di rispetto larga quanto il prescritto distacco fra gli edifici; nel calcolo devono essere compresi i balconi chiusi mentre possono essere esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde sporgenti meno di ml 1,50. Qualora fra edifici fronteggiandosi sia interposta una strada non a fondo cieco, nel calcolo della loro distanza si applicano i disposti dell'art. 9 paragrafo 3, 1° e 2° comma del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi:

- Gruppi di insediamenti che sono oggetto di intervento urbanistico preventivo mediante piani attuativi.
- Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni all'interno dei nuclei di antica formazione; in tal caso, di norma, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.
- Quando uno dei due edifici è una pertinenza tecnologica
- Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere, le scale aperte in aggetto si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml 1,50.
- Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le seguenti distanze: m 3,00 nelle nuove costruzioni e quelle previste dal Codice Civile nelle costruzioni esistenti e nelle sopraelevazioni.
- Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.
- Per piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc., sono consentite le distanze previste dal Codice Civile.

- Fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile è sempre comunque ammessa la creazione di “cappotti” termici il cui spessore non sia superiore a cm 15, negli edifici esistenti e la cui realizzazione non sia consentita dal rispetto delle distanze minime come sopra definite.
- È sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente. Tale evenienza può essere distinta nei seguenti casi:
 - o a - che entrambi i confinanti realizzino in aderenza, contemporaneamente o meno, nuove costruzioni, secondo una sagoma limite da riferire alla linea di confine, che deve essere precisata e documentata nella Convenzione e che deve rispettare le Norme di zona;
 - o b - che uno dei due confinanti si impegni, a favore del vicino a cui concede di costruire a confine in base a Convenzione, ad arretrare l'eventuale futura propria costruzione della distanza prevista dalle Norme di zona per i fabbricati.
- In entrambi i casi, fatti salvi i disposti del comma successivo, la Convenzione fra i Privati deve essere trascritta nei Registri Immobiliari e consegnata in copia autentica al Comune che la conserverà e la registrerà in apposito elenco, al fine di controllarne la biunivoca applicazione da parte dei contraenti.
- L'esercizio della predetta facoltà è comunque subordinato al preventivo parere favorevole dell'A.C., che verrà espresso in rapporto alla situazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l'intervento, con particolare attenzione sia agli eventuali benefici che la stessa potrebbe trarre, che alle eventuali controindicazioni di natura urbanistico-edilizia.
- Il parere positivo dell'A.C. potrà essere condizionato all'impegno dei Contraenti di rispettare, ciascuno per la parte di propria competenza, le eventuali prescrizioni dell'A.C. riguardanti gli allineamenti, le altezze, le tipologie, i materiali ecc., che dovranno venire trascritte nella Convenzione; in tale caso la Convenzione dovrà assumere la forma dell'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, da registrarsi a spese dei Privati, redatto singolarmente da ciascuno dei Confinanti.
- Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai m 10,00 o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se viene prodotta regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle proprietà confinanti. In tal caso la proposta progettuale dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame della Commissione per il paesaggio che si esprimerà in ordine ai problemi di inserimento ambientale.
- È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà di costruzioni accessorie di pertinenza agli edifici residenziali purché l'altezza massima misurata all'estradosso della copertura non sia superiore a m 2,70. E' richiesta la sottoscrizione di convenzione tra le parti.
- Tutte le nuove costruzioni dovranno tenere:
 - o la distanza di m 10,00 dai corsi d'acqua, salvo minore distanza autorizzata dalla Regione Lombardia attraverso le articolazioni territoriali del Genio Civile;
 - o le distanze dagli elettrodotti calcolate ai sensi del DM 29/05/2008 nel rispetto di quanto previsto dalla norma CEI 106-11 del 2006 ed eventuali s.m.i.

- **Distanze tra edifici a differente destinazione**

Al fine di garantire il rispetto delle norme di cui all'Art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, per le nuove costruzioni ed ampliamenti, si prescrive il rispetto delle seguenti distanze da mantenere tra edifici residenziali, posti in **ambiti prevalentemente residenziali R1, RV o Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale (zone B** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444) di cui al Titolo III ed immobili adibiti a diversa destinazione funzionale:

- o **m 50** da edifici di tipo produttivo o artigianale in **ambiti produttivi (zone D** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444) di cui alle categorie funzionali **CF3 1 a) e 1 b)**. Nei casi già esistenti, ove la suddetta sola categoria funzionale CF3 1 b) sia presente in prossimità dell'abitato, la suddetta distanza può essere ridotta, ai sensi del citato Art.216, solo ove sia dimostrata da parte del titolare della nuova costruzione che l'attività abbia introdotto adeguati metodi e cautele che garantiscano la tutela del vicinato ed ove siano applicate adeguate soluzioni di

isolamento e mitigazione sufficienti a ridurre gli agenti inquinanti, acustici ed ambientali, entro le soglie massime stabilite dalle norme vigenti. Il tutto secondo i disposti eventualmente stabiliti dagli Enti di controllo preposti e, comunque, garantendo un'adeguata fascia di salvaguardia con funzione di zona filtro che dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente.

- **m 100** da edifici per le attività agricole individuati in **ambiti rurali**; tale distanza potrà essere derogata quando si tratti di realizzare diverse funzioni all'interno di una stessa azienda agricola che preveda la compresenza di funzioni residenziali e ricettive. Dovranno essere comunque rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio di Igiene e della normativa vigente.
- Si prescrive inoltre una distanza minima di **m 50** tra edifici agricoli individuati in **ambiti rurali** ed edifici di tipo produttivo o artigianale posti in **ambiti misti residenziale/artigianale** e in **ambiti produttivi (zone D** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444).

Allineamenti (su fronti stradali)

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza MAGGIORE o MINORE al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'omogeneità compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopedonali.

Spazi conseguenti ad arretramenti

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servizi pubbliche e private.

- Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli o per l'arretramento di accessi carrai.

- L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

- Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

- Gli arretramenti che insistono sulla superficie fondiaria concorrono al calcolo dell'indice IF. Non concorrono al calcolo dell'indice IF gli arretramenti che insistono su superfici comuni a più proprietà e riferibili a differenti superfici fondiarie.

P = Parcheggio pubblico

Sono le aree indicate all'art. 7 della L.R. 1/2001. Tali aree sono individuate dal presente P.G.T. nelle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, nonché negli interventi urbanistici attuativi (sigla **P**).

Pp = Parcheggio privato

Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi individuano inoltre con sigla **Pp** i parcheggi privati di interesse collettivo posti su proprietà privata esternamente alle recinzioni, anche ad uso riservato e regolamentato ma, comunque, individuabili quali servizi ai sensi dell'art. 9 comma 10 della LR 12/05 e s.m.i. Tra di essi rientrano gli spazi a servizio di specifiche attività, riconosciuti come tali e regolamentati ai sensi dell'Art. 10 del PdS, la cui individuazione risulti vincolante sino al permanere dell'attività stessa.

ART. 4.3. DEFINIZIONI

Lotto

Area edificabile rientrante tutta nel medesimo ambito asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti da rilievo topografico.

Le aree costituenti singoli lotti esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono di pertinenza degli edifici esistenti e, come tali, non possono venire ulteriormente frazionate, salvo che per le porzioni che risultino in

eccedenza rispetto all'area necessaria per garantire il Volume esistente (Ve) in base al presente Piano delle Regole.

Area di pertinenza

Si intende come tale la superficie di terreno asservita al fabbricato in forza dell'atto abilitante la sua costruzione indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza di atti, all'unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme. Quando l'area interessi solo una parte di uno o più mappali, i successivi eventuali frazionamenti sono subordinati alla regolarizzazione del suddetto atto di asservimento.

Nei disegni allegati alle pratiche edilizie deve sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle zone di pertinenza.

Per le aree di pertinenza deve essere redatto apposito atto di asservimento volumetrico da trascriversi nei pubblici registri immobiliari. Bozza di quest'ultimo atto deve essere allegata al momento dell'avvio della pratica edilizia, mentre prima del perfezionamento dell'atto abilitativo si deve produrre la registrazione e la trascrizione.

Nel caso le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dalla domanda deve essere documentato che la proprietà delle aree così vincolate è disposta a rinunciare al proprio diritto di utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità; di tale vincolo deve essere stipulata e debitamente registrata e trascritta apposita convenzione a cura e spese dei privati.

Tutte le pratiche edilizie per nuova costruzione o ampliamento devono essere accompagnate da verifica o dichiarazione asseverata del progettista a dimostrazione che l'area non è stata già computata ai fini dell'edificazione di altri volumi edilizi.

Area di urbanizzazione primaria

È la misura delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria, così come sono definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n° 847, modificato all'art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865, ossia le seguenti:

- a - strade residenziali;
- b - spazi di sosta o di parcheggio;
- c - fognature;
- d - rete idrica;
- e - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, telefonia e telecomunicazioni;
- f - illuminazione pubblica;
- g - spazi di verde attrezzato.

Area di urbanizzazione secondaria

È la misura delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n° 847, modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865, ossia le seguenti:

- a - asili nido e scuole materne;
- b - scuole dell'obbligo;
- c - scuole superiori;
- d - mercati di quartiere;
- e - delegazioni comunali;
- f - chiese, edifici per il culto e cimiteri;
- g - impianti sportivi di quartiere;
- h - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- i - aree verdi di quartiere.

Edifici esistenti

Edifici esistenti, o per i quali sia stata data comunicazione dell'inizio lavori, alla data di adozione delle presenti norme.

Sagoma di un edificio

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

Unità immobiliare

Si intende per unità immobiliare la minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente le funzioni per le quali essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

Costruzione accessorie e pertinenze

Sono considerate costruzioni accessorie: recinzioni, attrezzature sportive, tettoie aperte, ripostigli, box per auto ed altri vani non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone che sono destinate al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.

Esse non possono essere, di norma, autorizzate se non sono al servizio di un fabbricato principale esistente o contestualmente al fabbricato principale.

I fabbricati delle cabine elettriche secondarie non sono mai sottoposti ai limiti volumetrici delle singole zone. Fatti salvi i casi indicati dal presente Piano delle Regole, i fabbricati accessori vengono computati quale volume, se vengono interamente realizzati fuori terra; non sono da computarsi qualora sporgano per un massimo di 80 cm dal profilo naturale del terreno, purché siano interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm di humus adeguatamente sistemato a verde.

Non è consentita la realizzazione di fabbricati accessori all'interno di lotti isolati, in assenza dei fabbricati principali, fatti salvi i casi indicati dal presente Piano delle Regole e per box di pertinenza asserviti ad abitazioni poste in lotti distaccati al fine del raggiungimento dei requisiti minimi richiesti.

Non è consentito lo stazionamento di caravans, bungalows o simili in lotti isolati sprovvisti di fabbricato principale, o, comunque, in lotti che non risultino collegati funzionalmente alle opere di urbanizzazione primaria.

Pertinenze

Si definisce pertinenza un'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Pertinenze tecnologiche

Sono considerate pertinenze tecnologiche:

- Cabine di trasformazione e derivazione per linee elettriche, telefoni e gas.
- Torrette per ascensori e i vani ascensore esterni realizzati per il superamento delle barriere architettoniche con caratteristiche accettabili per la salvaguardia dei valori paesaggistici.
- Serbatoi per raccolta acqua piovana, purché interrati ed accessibili solo con botola dall'alto.
- Silos, canalizzazioni e impianti per la depurazione ed il miglioramento ecologico in genere.

Di norma gli indici urbanistici non si applicano ai manufatti considerati pertinenza tecnologica. Il tutto fatto salvo il Codice Civile, i valori paesaggistico-ambientale ed i parametri sanitari relativi alla superficie drenante.

Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Superfetazioni

Il termine si riferisce al carattere architettonico e non ad un aspetto urbanistico-legale degli edifici. Si intendono le aggiunte, non autorizzate, ad edifici residenziali o con altre destinazioni, e quelle che - pur debitamente autorizzate - sono prive di valore architettonico, si pongono in contrasto e non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura fisiologica di un monumento (ad esempio: tettoie, depositi, attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso rimessa o autorimessa) ed i locali ottenuti mediante la chiusura di tettoie e loggiati o la copertura di cortili.

Parcheggi

Spazi di sosta dei veicoli misurati al lordo degli spazi di rimessa, parcheggio e manovra, anche organizzati entro costruzioni e su più piani, distinti in:

- parcheggi di urbanizzazione (primaria e secondaria) destinati al pubblico anche se a gestione privata;
- parcheggi asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse attività insediate.

I singoli spazi di sosta possono venire disposti in posizione inclinata a 30°, a 45° o a 60°, in posizione trasversale o a pettine, in posizione longitudinale o in colonna; pertanto, la loro area varia conseguentemente secondo la seguente tabella riportante i valori minimi:

- disposizione inclinata a 30° = mq 31,4 per ogni spazio di sosta;
- disposizione inclinata a 45° = mq 25,2 per ogni spazio di sosta
- disposizione inclinata a 60° = mq 25,6 per ogni spazio di sosta
- disposizione a pettine = mq 27,0 per ogni spazio di sosta
- disposizione in colonna = mq 23,0 per ogni spazio di sosta

La dimensione netta minima del posteggio, escluso cioè lo spazio per la manovra, è di ml 2,50 per ml 5,00, pari a mq 12,50.

ART. 5. DESTINAZIONI D'USO

In ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della L.R. 12/2005, il piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso principali e quelle complementari o accessorie.

L'art. 51 "disciplina urbanistica" della L.R. 12/2005 definisce "destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT."

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto che in quelli di intervento urbanistico preventivo e deve risultare compatibile con le prescrizioni previste per ciascuna area o ambito individuate dal Piano delle Regole.

La documentazione necessaria per conseguire un titolo abilitativo o per l'esecuzione di un Piano Attuativo deve essere sufficiente a dimostrare la congruità con le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso delle aree e degli ambienti dei fabbricati oltre che costituire impegno da includere esplicitamente negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo stesso.

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso nel presente PGT le stesse sono suddivise in categorie funzionali omogenee (CF).

Categorie Funzionali

CF 1 AGRICOLTURA

CF 2 RESIDENZA

CF 3 INDUSTRIA E ARTIGIANATO

CF 4 COMMERCIALE/TERZIARIO

All'interno delle suddette categorie valgono le seguenti definizioni:

CF. 1

1. Agricoltura = attività di coltivazione, allevamento (compresa apicoltura), orto-frutti-floricoltura esercitata ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Sono comprese le residenze ai sensi dell'art. 59 della LR 12/2005.

CF. 2

1. Residenza = abitazioni e relativi servizi e pertinenze.
2. Ricettivo non alberghiero = attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui all'art. 32 della LR 15/2007.

Sono attività e destinazioni principali, complementari, accessorie e compatibili degli ambiti residenziali:

- a) abitazioni e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti);
- b) servizi ed attrezzature sociali, di proprietà pubblica o privata;
- c) sedi di istituzioni pubbliche, associazioni culturali, politiche e sindacali, uffici pubblici, servizi ed attrezzature religiose;
- d) ristoranti, bar, locali di intrattenimento e svago, attività ricettive alberghiere e non alberghiere, compresi i depositi ed i servizi di stretta pertinenza;
- e) commercio al dettaglio;
- f) artigianato di servizio alla persona, che non comporti una tipologia edilizia specifica produttiva con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una SLP non superiore a 200 mq. o comunque a quella preesistente;
- g) teatri e cinematografi;
- h) uffici privati, studi professionali e relative pertinenze.

Sono **escluse** da questi ambiti:

- le industrie,
- le attività artigianali produttive, ovvero non al servizio della persona, incompatibili con la residenza in quanto richiedono strutture a capannone, ospitano cicli lavorativi con generazione di inquinamento acustico, luminoso, termico o percepibile in termine di polveri ed odori, necessitano di ampi spazi all'aperto e al coperto per depositi ed accumuli di materiale,
- le stalle ed altre strutture per attività di allevamento,
- le attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq (esercizi di cui all'art. 4 lett. d) del D.Lgs. 114/98), fatto salvo quanto stabilito dall'art.69;
- impianti per la distribuzione di carburante,
- le industrie insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34;
- ogni attività non residenziale priva di adeguata dotazione di servizi, e comunque tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere residenziale o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

CF. 3

1. Industria = attività di produzione, trasformazione e stoccaggio di beni. Sono compresi gli uffici, i laboratori di produzione, i depositi e gli spazi di vendita dei beni prodotti in loco. Si distinguono in:
 - a) Rischio = gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999.
 - b) Insalubre = le industrie insalubri di prima classe di cui al DM 05/09/1994.
 - c) Manifattura = le attività industriali non comprese nelle altre categorie.
 - d) Logistica = le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci.
 - e) Artigianato = attività svolte da imprese artigiane ai sensi della L. 443/1985.

CF. 4

1. Commercio, Commercio specializzato, Esercizi pubblici, = attività di vendita di beni al dettaglio o all'ingrosso (compresi gli outlet) ed esercizi secondo le categorie dimensionali basate sulla superficie di vendita come stabilite all'Art. 44 delle presenti norme. Valgono le esclusioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 11471998. Si richiama il Titolo III del Piano Commerciale.
 - a) Esercizio di vicinato fino a 150 mq. di vendita
 - b) Media struttura da 151 mq. a 1.500 mq. di vendita
 - c) Grande struttura oltre 1.500 mq. di vendita
2. Direzionale = uffici privati, studi professionali, gallerie d'arte, sale conferenze private, centri congressi.
3. Agenzie di servizi = banche, assicurazioni, immobiliari, lavoro interinale, viaggi, autoscuole, posta, centri di telefonia in sede fissa, onoranze funebri, pubblicità, centri espositivi senza vendita, asili privati.
4. Ricettivo alberghiero = attività di ospitalità e relativi servizi nelle forme di cui all'art. 22 della LR 15/2007.
5. Locali di intrattenimento = discopub, sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, cinema.
6. Servizi privati strutturati = cliniche, palestre, piscine aperte al pubblico, residenze socio-assistenziali, centri benessere, centri massaggi e riabilitazione, spazi medici privati, spazi espositivi privati, centri per attività sportive e ricreative anche all'aperto.
7. Servizi privati diffusi = acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, laboratori di ceramica, tatuatori.
8. Servizi pubblici = attività di interesse pubblico o generale per la persona o per i soggetti economici.
9. Carburanti = impianti di distribuzione dei carburanti e relativi servizi.

ART. 5.1 DESTINAZIONI D'USO GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede di progetto allegate che formano parte integrante delle presenti norme.

A maggior declinazione delle definizioni e disposizioni dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 si precisa quanto segue:

- L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
- Si definisce destinazione dell'unità immobiliare quella prevalente in termini di **Slp** ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore ad 1/3 della Slp complessiva e comunque non superiore a mq 30), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui alle presenti norme da valersi nei confronti di chiunque ed a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
- La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rilasciata (e non annullata) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n°1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4 D.Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

ART. 5.2 DESTINAZIONI D'USO GENERALI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

Negli ambiti produttivi sono ammesse tutte le attività secondarie e le attività terziarie elencate negli specifici articoli comprendendo anche i relativi servizi e destinazioni pertinenti.

Sono **escluse** da questi ambiti:

- le residenze, salvo quanto specificato nei singoli articoli;
- i servizi alla persona;
- le attività ricreative proprie dell'ambito urbano;
- le attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq (esercizi di cui all'art. 4 lett. d del D.Lgs. 114/98), salvo quanto diversamente prescritto negli specifici articoli di ambito;
- i ristoranti e le attività ricettive
- le industrie insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34 ove specificato nella norma d'ambito.

Sono inoltre escluse tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere produttivo o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

ART. 5.3 MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L.R. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso di aree ed edifici comportanti aumento o variazioni del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 3 delle N.T.A del P.S. riguardano il passaggio tra le seguenti categorie funzionali:

CATEGORIE	Agricoltura
	Residenza: in tale categoria è incluso: <ul style="list-style-type: none"> • il settore ricettivo per tutte le attività non aperte alla clientela esterna all'esercizio ricettivo; • gli studi professionali.
	Industria e artigianato
	Commerciale/ Terziario: comprende tutte le strutture di vendita, il settore ricettivo (solo per gli spazi aperti alla clientela esterna all'esercizio ricettivo), le banche, assicurazioni, agenzie di servizi e pubblici esercizi. Sono esclusi gli studi professionali

ART. 6. MODALITÀ DI UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano nel caso di prescrizione di intervento urbanistico preventivo; gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano nel caso di intervento diretto (permesso di costruire, S.C.I.A., permesso di costruire convenzionato o altre modalità consentite). Quando vengono prescritti sia gli indici di fabbricabilità che di utilizzazione va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza interpiano esistente o prevista nell'edificio in cui calcolare il volume o la superficie utile. Non concorrono al calcolo degli indici le aree private comuni a più proprietà e riconducibili a differenti superfici fondiarie, destinate a viabilità e spazi di sosta e manovra, anche ove questi siano inclusi nella delimitazione degli ambiti edificabili individuati dal presente piano.

Quando vengono prescritti sia gli indici di fabbricabilità che di utilizzazione va sempre applicato quello che dei due risulti più restrittivo, in base all'altezza interpiano esistente o prevista nell'edificio in cui calcolare il volume o la superficie utile.

Per le altezze interne dei locali di abitazione si fa riferimento al titolo terzo del regolamento di igiene tipo; in particolare per i nuclei di antica formazione e l'edilizia storica sparsa si fa riferimento allo stato legittimo degli immobili. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso su edifici i cui locali abbiano altezze minori di quelle prescritte ai commi precedenti, tali altezze possono essere mantenute e si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione.

Per i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, devono in ogni caso essere rispettate le altezze minime previste dalle normative specifiche. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per cui siano previsti fino a quattro alloggi su edifici i cui locali abbiano altezze minori di quelle prescritte ai commi precedenti, tali altezze possono essere mantenute sentito il parere dell'ufficiale sanitario. Le aree individuate dagli elaborati del PGT o dagli strumenti di attuazione dello

stesso, che sono state utilizzate per la determinazione del volume od ella superficie utile edificabile, costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati. La completa utilizzazione delle possibilità edificatorie di ciascuna area, secondo gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria ivi previsti, esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di pertinenza; tale norma si applica, fatta salva la verifica dei nuovi indici, anche per le aree interessate da interventi realizzati dal precedente P.R.G., al P.D.F. o alla perimetrazione dei centri abitati ex lege 765/1967. Nel caso di edifici realizzati anteriormente alla applicazione della predetta perimetrazione del centro abitato si considerano invece utilizzati i soli mappali interessati dalla superficie coperta dell'edificio, alla data di costruzione dello stesso (non sono cioè accettabili frazionamenti speculativi ai fini dell'ottenimento di diritti volumetrici).

Interventi di ampliamento su edifici esistenti, in deroga agli indici e/o destinazioni di zona, saranno ammessi nei casi successivamente specificati di volta in volta. Nel caso di lotti contermini ricadenti in più ambiti edificabili, dal confine dell'ambito non è richiesta l'osservanza della Dc qualora i lotti stessi appartengano allo stesso proprietario. Nel caso di piccoli appezzamenti di terreno e/o reliquati aventi diritto edificatorio non sfruttabile per le dimensioni limitate (ad es. lotti con Sf < rispetto alla Smin), è ammissibile lo sfruttamento dei diritti edificatori all'interno del tessuto urbano di completamento con edificazione diretta. Tale facoltà è ammessa alla condizione che l'indice fondiario non superi del 20% quello ammesso per ogni singolo ambito.

ART. 7. PARCHEGGI

Art. 7.1 – DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI

I parcheggi privati dovranno essere costruiti preferibilmente sotto i fabbricati o seminterrati con le coperture praticabili e sistemate a giardino. Tali parcheggi sono computabili ai fini delle aree asservite agli edifici.

Al fine di ridurre l'incidenza paesistica sono di norma vietati i box e le costruzioni accessorie prefabbricate in lamiera e quelle a copertura piana senza adeguata sistemazione, quando siano in diretta visuale da spazi pubblici o strade.

Le costruzioni accessorie per autorimesse possono essere realizzate a confine, previa Convenzione, con altezza massima di m 2,50 misurata all'intradosso. La Convenzione fra i Privati deve essere trascritta nei Registri Immobiliari e consegnata in copia autentica al Comune.

I parcheggi di pertinenza, ai sensi della L. 122/89, devono essere integralmente reperiti in caso di nuova costruzione, nonché di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richiede una maggiore quantità di parcheggi. Per le opere di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.

Le quantità di parcheggi di pertinenza, da reperire su spazio privato, sono così determinate in relazione alle differenti destinazioni d'uso delle unità immobiliari:

- residenza e destinazioni strettamente connesse

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati di almeno una autorimessa privata o 1 posto auto interno per ogni unità immobiliare nella misura di mq 1 ogni mc 10 ai sensi della L 122/89.

Oltre tali aree, deve essere reperito un posto auto ad uso privato per ogni unità immobiliare, escluse quelle accessorie, quali box, ripostigli e cantine, all'esterno della recinzione, a livello della carreggiata stradale e in posizione di facile fruibilità.

Nel caso tale superficie di parcheggi non fosse reperibile nell'ambito del lotto di intervento è sempre possibile reperirla entro una distanza non superiore ai 150 metri, anche in deroga alle previsioni di piano, a condizione che rispetti i criteri di fruibilità, in aree di proprietà.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

Ai soli fini del presente articolo con il termine "nuove costruzioni" si intende:

- a) Tutte le costruzioni residenziali di nuova edificazione su terreno nudo edificabile.
- b) Tutte le costruzioni residenziali ottenute da cambio di destinazione d'uso (ex opifici, magazzini, stalle, scuole, ecc.)
- c) Tutte le costruzioni residenziali che con l'aumento di volume abbiano modificato il numero delle unità immobiliari.

d) Tutte le costruzioni dove si è operata una demolizione ricostruzione o anche semplicemente un intervento con aumento delle unità immobiliari residenziali. (Quando l'intervento fosse parziale, la norma si applica alla sola parte interessata).

- direzionale, agenzie di servizi, servizi privati strutturati, servizi privati diffusi e servizi pubblici

<i>uffici privati e attività aperte al pubblico</i>	50% della SU per parcheggi ad uso pubblico
<i>banche</i>	100% della SU per parcheggi ad uso pubblico
<i>edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura</i>	1 posto auto ogni 10 posti a sedere
<i>asili e scuole dell'obbligo</i>	4 posti auto per ogni aula
<i>attrezzature sanitarie, ricoveri e similari</i>	1 posto auto ogni 4 posti letto

- commerciale

Dotazioni minime di parcheggi pubblici o ad uso pubblico in relazione alle differenti tipologie di esercizio come stabilito dal TITOLO III – Componente economica commerciale del PGT che costituisce parte integrante delle presenti norme.

- industria ed artigianato

Per SU minore o uguale a mq 2.500:

10% della SU per parcheggi ad uso pubblico (clienti e visitatori) da reperire esternamente alla recinzione e 20% della SU per parcheggi ad uso esclusivo delle attività (titolari e dipendenti).

In ogni caso ed oltre SU mq 2.500 dovrà essere garantito, in aggiunta alle percentuali sopra indicate, un posto auto per ciascun dipendente previsto.

I posti auto interni alle recinzioni non dovranno comportare la riduzione degli spazi minimi di manovra necessari alle attività di carico e scarico.

Art. 7.2 – NORME GENERALI

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli ed a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente PdR, ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66 e 67 L.R. 12/05 cit.

Negli interventi di ristrutturazione, ivi compresi quelli di recupero dei sottotetti (Parte II, Titolo IV Capo I L.R. 12/05) ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al presente articolo, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli stessi potranno essere individuati in altre aree all'interno del territorio comunale ad una distanza massima di 150 m dal perimetro del TUC nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Nelle Zone A, Nuclei di Antica Formazione, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree all'interno del territorio comunale ad una distanza massima di 150 m dal perimetro del TUC, dove potranno essere realizzati parcheggi (box interrati o posti auto a raso) anche ai sensi della Legge 122/89 e s.m. e i., con un minimo di un posto auto ogni unità immobiliare, in ragione di 1 mq di area ogni 10 mc di edificio asservito. Quanto sopra quando la realizzazione dei posti auto sia resa incompatibile dai criteri di conservazione e riqualificazione degli ambiti con valenza storico architettonica. Ove sia documentata l'impossibilità di reperire idonee aree disponibili da asservire entro un ragionevole raggio di distanza dall'intervento previsto, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi richiesti ai sensi del presente articolo, effettuata mediante il versamento di una somma pari al costo base a mq di spazio di parcheggio da reperire. Tale somma dovrà essere destinata da parte del Comune alla realizzazione di parcheggi, anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89.

Art. 8. DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI (ART. 27 L.R. 12/2005)

Sono di seguito elencati e descritti gli interventi edilizi così come stabilisce l'art. 27. "Definizioni degli interventi edilizi" della L.R. 12/2005 recepiti dall'Art. 3 del D.p.r. 380/2001:

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

b) interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

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

d) interventi di **ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (lettera interpretata dall'art. 22-bis della legge reg. n. 7 del 2010, nel senso che la «ricostruzione dell'edificio è da intendersi senza vincolo di sagoma»)

e) interventi di **nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

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

ART. 9. ATTUAZIONE DEL PGT

Ai sensi della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica come individuata dalle tavole del Piano di Governo del Territorio, in particolare dagli elaborati del Piano delle Regole e dalle presenti norme tecniche di

attuazione. I contenuti di dette tavole sono elaborati e consultabili in formato digitale; i file formato .shp georeferenziati che costituiscono base del Sistema Informativo Territoriale comunale, sono parte integrante del piano e sono riferimento per l'individuazione dei contenuti stessi.

La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni e loro trasformazioni pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del Piano di Governo del Territorio;
- alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a Permesso di Costruire o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del suolo o una sua diversa utilizzazione.

Restano vincolanti, fino alla loro scadenza e anche ove diversamente stabilito dalla presente Variante di piano, le convenzioni e gli atti unilaterali di impegno assunto nei confronti del Comune in attuazione a pratiche che prevedano la cessione di aree ai sensi delle norme urbanistiche vigenti precedenti al presente Piano delle Regole; con particolare riferimento alla cessione di aree standard per allargamento strade e realizzazione parcheggi esterni.

Qualora le aree interessate da piani attuativi approvati e con convenzione non scaduta risultino interessate da previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente o da una nuova previsione di azionamento nelle more del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi vigenti in contrasto od alternativa ad essa, la stessa, in caso di variante sostanziale, dovrà attuarsi in conformità alle nuove previsioni dello strumento urbanistico vigente. È sempre ammesso in tal senso, su iniziativa del privato o su richiesta dell'amministrazione comunale, l'annullamento del piano attuativo con convenzione urbanistica non scaduta per operare secondo le nuove previsioni del PGT. Tale disposto si applica anche alle convenzioni in essere alla data di adozione delle presenti norme.

Per le procedure urbanistiche con convenzione sottoscritte precedentemente alla data di adozione delle presenti norme e non ultimate alla scadenza naturale del termine convenzionale, ove non sia riscontrato il completo soddisfacimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di tutti gli obblighi convenzionali verso l'Amministrazione, la realizzazione della residua capacità edificatoria non ancora sfruttata, computata secondo i parametri urbanistico edilizi fissati nel Piano attuativo decaduto, dovrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato, finalizzato al completamento degli obblighi convenzionali non corrisposti, piuttosto che equivalenti ove l'Amministrazione stessa non li ritenga ancora strategici per la politica territoriale. Decorsi cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, è facoltà dell'Amministrazione avvalersi della corresponsione degli obblighi convenzionali e si applicherà integralmente la disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente.

Per le procedure urbanistiche con convenzione scaduta nelle quali si riscontri il mancato soddisfacimento di tutti gli obblighi convenzionali verso l'Amministrazione e la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione ivi previste, sulle aree si applicheranno le previsioni urbanistiche introdotte dalla nuova pianificazione. Restano fermi gli obblighi dei soggetti attuatori non prescrittibili ai sensi di legge per quanto concerne le opere e le cessioni dovute nell'interesse collettivo. Nel caso l'Amministrazione lo ritenga opportuno, l'attuazione dei servizi ivi previsti potrà essere realizzata mediante nuova convenzione anche a modifica dei precedenti accordi purché di valore equivalente.

Il Piano delle Regole, fatti salvi i casi previsti per le opere pubbliche ove prevalgono specifiche norme nazionali e regionali, si attua in conformità con le disposizioni legislative previste dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale mediante:

- a) **intervento edilizio diretto** - Nelle planimetrie di azionamento del P.G.T. sono individuati con apposito segno grafico di perimetrazione, gli ambiti obbligatoriamente soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato. Tale procedura di attuazione è altresì consentita per gli ambiti ove sia prevista ed osservata la procedura relativa al *Tavolo per la pianificazione partecipata* secondo le specifiche procedure ivi stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

- b) **pianificazione attuativa** - Piani Urbanistici Attuativi (P.A.) costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. Nelle planimetrie di azionamento del P.G.T. sono individuati con apposito segno grafico di perimetrazione, gli ambiti obbligatoriamente soggetti alla formazione di un Piano Attuativo (P.A.). Per i P.A. trova applicazione l'art. 14 della L.R. 2/2005. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. In mancanza di detti strumenti, i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo sono da considerarsi non trasformabili, ove interessanti aree libere non edificate.

I P.A. riservati all'iniziativa comunale sono:

- a) Piani Particolareggiati d'esecuzione, ex Art. 13 della Legge n° 1150/1942;
- b) Piani di Recupero, ex Art. 27 della Legge n° 457/1978;
- c) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare ex legge 18/04/1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) Piani per Insediamenti Produttivi ex Art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 865.

I P.A. che possono essere realizzati dall'iniziativa privata sono:

- e) Piani di Recupero, ex Art. 27 della Legge n° 457/1978;
- f) Piani di lottizzazione convenzionata, ex Art. 10 della Legge n° 765/1967;
- g) Piani misti di edilizia convenzionata ed edilizia economico popolare come sopra definiti.
- h) Piani Negoziati di trasformazione in attuazione del Documento di Piano (L.R. 12/2005).

Nelle aree già edificate ed urbanizzate soggette a Piano attuativo o subordinate alla stipula di convenzione, se non dove diversamente specificato, sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico ai fini della pubblica sicurezza. Per le attività economiche eventualmente in essere alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria e gli ampliamenti per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo non superiori al 10% della SL esistente alla data di adozione del PGT. Per tali aree e per gli Ambiti di Trasformazione, sia in progetto che attuati, è esclusa l'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti, nonché della L.R. 10 marzo 2017 n. 7 per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

Con l'esclusione dei casi di Permesso di Costruire gratuito, previsto nei casi di legge, i titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, secondo quanto disposto dalla vigente normativa statale e regionale di cui al Capo IV, Titolo I Parte II della Lr. 12/2005 e smi.

La Convenzione, riferita ad interventi di edilizia abitativa subordinati alla sua redazione, deve prevedere i contenuti di cui all'art. 46 della Lr. 12/2005 e smi. Può tener luogo della Convenzione un atto unilaterale d'obbligo, a favore del Comune, da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Richiedente, con il quale il Concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella Convenzione-tipo e a corrispondere, nel termine stabilito, la quota relativa alle opere di urbanizzazione, essendo esonerato dal contributo relativo al costo di costruzione, ovvero si impegna ad eseguire direttamente le opere stesse.

I Piani attuativi e i Permessi di costruire convenzionato concorrono all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e attrezzature per i servizi di base dovranno essere realizzati contestualmente e comportano:

- la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, oppure l'asservimento all'uso pubblico, nella misura indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione con le modalità stabilite dalla legge.

Qualora nei documenti grafici di Piano risulti riportata l'individuazione di aree a servizi all'interno del perimetro dei Piani attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati, se non diversamente specificato, l'individuazione è da considerarsi indicativa quanto alla localizzazione, ma prescrittiva quanto alla quantità

(dato minimo indicato) così come definite nel Piano dei Servizi o dalle rispettive schede di progetto urbano (ove esistenti), o secondo modalità e misure da concordarsi con l'amministrazione comunale in sede di convenzionamento.

Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio ove non sia prevista trasformazione mediante il Piano delle Regole come definito da una delle Schede di Progetto Urbano, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.

Gli interventi sono autorizzabili se i relativi progetti sono conformi al Piano di Governo del Territorio e al Regolamento Edilizio vigente. In particolare, il progetto depositato presso la Pubblica Amministrazione deve essere conforme alle Norme del Regolamento Edilizio vigente e a tutte le altre norme giuridiche che regolano la materia.

L'edificabilità di un'area è subordinata all'assenza di previsioni sulla suddetta area di PTR o di PTCP che, a norma della legislazione vigente, sono prevalenti sulle indicazioni del Piano di Governo del Territorio. La sola conformità dell'intervento alle previsioni del PGT, in particolare del Piano delle Regole non comporta quindi l'automatica edificabilità di un'area.

ART. 10. EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.G.T.

Gli edifici esistenti, in posizione regolare dal punto di vista urbanistico-amministrativo alla data di adozione degli atti costituenti il PGT, ma contrastanti con le previsioni del medesimo, possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo senza modifiche del volume esistente ai sensi dell'art.27 comma 1 della LR 12/2005, lettere a), b), c) a meno che per i singoli edifici non siano state impartite norme più restrittive. Gli interventi di trasformazione possono essere effettuati solo in adeguamento alle previsioni del presente piano. Fatta salva la necessità di regolarizzazione amministrativa, gli edifici e le loro parti realizzati prima del 01.11.1967 sono considerati, ai fini urbanistici conformi al presente PGT.

Art. 11. OPERE PUBBLICHE

Nell'intero territorio comunale è comunque ammessa l'esecuzione di tutte le opere pubbliche di tipo infrastrutturale (strade, reti tecnologiche, parcheggi), fermi restando i vincoli di carattere geologico e paesaggistico.

Art. 12. STUDIO PGT PER ATTIVITÀ ECONOMICHE E COMMERCIALI

- 1) Il presente PGT per quanto riguarda le attività economiche, commerciali e servizi assimilati, fa rimando al fascicolo "Componente economica – commerciale del PGT", che costituisce parte integrante della componente urbanistica del PGT stesso.
- 2) L'allegato "Componente economica – commerciale del PGT" concernente la disciplina insediativa di ogni attività economica, commerciale e servizi assimilati diventa parte integrante delle presenti NTA del Piano delle Regole.
- 3) In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, la disciplina presente nella "Componente economica – commerciale del PGT", di cui al precedente comma 2, è prevalente sulle disposizioni normative contenute nel Piano delle Regole.
- 4) Le indicazioni sulle destinazioni prevalenti o ammesse all'interno degli ambiti contenuti nel Piano delle Regole sono da intendersi integrate e specificate, per quanto riguarda le attività economiche, commerciali ed assimilate, dalle specifiche indicazioni contenute nella "Componente economica – commerciale del PGT".

TITOLO II - COMPONENTE PAESAGGISTICA

ART. 13 - PRINCIPI

Il territorio del comune di Valgreghentino ha una notevole valenza paesaggistica che riguarda sia gli aspetti naturalistici che quelli antropici.

Tale valenza costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

Le modalità di intervento ammesse all'interno di ambiti o elementi di valore paesaggistico sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, mantenimento e ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che, potenzialmente, rappresentano una risorsa in termini paesistico ambientali nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto tra aree edificate ed aree libere attraverso il ripristino delle aree degradate e l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

ART. 14. DISPOSIZIONI GENERALI

In considerazione della diffusione degli aspetti paesaggistici in tutto il territorio di Valgreghentino e della sovrapposizione di essi con altri valori, nel presente capo verranno trattati solo gli ambiti o elementi che hanno prevalenza sotto l'aspetto paesaggistico, fermo restando che anche altri articoli delle N.T.A potranno contenere indicazioni a carattere paesaggistico, essendo il paesaggio una componente trasversale nel P.G.T.

Si intendono integralmente richiamati i disposti paesaggistici di cui al TITOLO VII e VIII delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale i cui aspetti riguardanti il territorio comunale vengono qui declinati e regolamentati al maggior dettaglio, nonché individuati negli appositi tematismi georeferenziati.

Con il presente Titolo sono inoltre individuati gli elementi presenti sul territorio che compongono la Rete Verde di cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale. In particolare:

- i sistemi fluviali; aree di naturalità come definite alla scala comunale che rientrano nel sistema paesistico ambientale e nella Rete Ecologica Comunale (Art.18 seguente);
- aree rurali e terrazzamenti, come individuati all'interno degli ambiti agricoli (Art.42.3 seguente);
- elementi culturali ed architettonici di identità paesaggistica (Art.20 e 21 seguenti);
- architetture vegetali monumentali (Art.25 seguente)

Il territorio comunale è quasi integralmente interessato dall' Ecomuseo del Distretto dei Monti e Laghi Briantei di cui al D.G.R. n. X/354 del 04 luglio 2013.

Art. 14.1. COSTRUZIONI ACCESSORIE, PERTINENZE

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale ecc.; di norma essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale o a servizio di un fabbricato principale esistente. Si definisce pertinenza un'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Salvo che negli ambiti disciplinati dall'Art. 39.1. (nuclei di antica formazione e beni di interesse storico monumentale) è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie di pertinenza agli edifici esclusivamente residenziali esistenti, unifamiliari o fino a 4 unità immobiliari che siano dotate di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva. Esse dovranno essere realizzate con struttura di provata solidità, aspetto decoroso, con l'esclusione assoluta di manufatti con carattere di precarietà, con una copertura che abbia un'altezza all'estradosso non superiore a m 2,50 al colmo e m 2,00 alla radice, o m 2,30 in caso di copertura piana. Tali costruzioni accessorie devono occupare una superficie coperta non superiore a mq 9,00 o mq 5,00 per ogni unità immobiliare in caso di edifici plurifamiliari (fino a max 4 unità). In ogni caso non potrà essere superato il rapporto di copertura del 2% (mq 2 ogni mq 100 di area libera) tra superficie coperta e terreno libero di pertinenza disponibile. Per area libera disponibile si intende l'area che si ottiene detraendo dalla superficie del lotto, la massima area coperta desunta dal rapporto di copertura fissato per ogni singola

zona. Esse non vengono computate ai fini degli indici di edificabilità (**IF**), non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (**Rc**) ma devono rispettare le distanze dalle strade e dai confini di cui alle presenti norme, salvo convenzionamento per minore distanza tra proprietà confinanti.

Non è consentita la realizzazione di fabbricati accessori all'interno di lotti isolati, in assenza dei fabbricati principali.

Non è consentito lo stazionamento di caravans, bungalows o simili in lotti isolati sprovvisti di fabbricato principale, o, comunque, in lotti che non risultino collegati funzionalmente alle opere di urbanizzazione primaria.

La loro realizzazione si dovrà conformare per tipologia, materiali e finiture al contesto nel quale sono ubicate, con particolare cura ad interventi di mitigazione visiva ed integrazione con il contesto naturale degli spazi esterni. Si auspica inoltre l'integrazione e la contiguità dei manufatti con gli edifici già esistenti. Nel caso sia presente all'interno della proprietà un box auto fuori terra la cui superficie utile non supera i mq 20, la costruzione accessoria è consentita in aumento al box esistente. Non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti accessori ove siano già presenti vani ad essi assimilabili e costruzioni, anche interrato, adibite ad autorimessa, che prevedano superfici accessorie utili in esubero oltre i posti auto minimi richiesti dalle presenti norme.

L'edificazione è comunque subordinata a preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio che, per motivi di incompatibilità ambientale, può non consentirne la realizzazione o chiederne una riduzione dimensionale.

Art. 14.2. RECINZIONI

Le recinzioni, anche ove realizzate con presenza di vegetazione (siepi), dovranno essere realizzate nel rispetto delle sedi stradali esistenti e di quelle in progetto, così come previste di nuova realizzazione o soggette a revisione e modifiche; dovranno sempre rispettare gli allineamenti imposti dall'Amministrazione comunale e, comunque, nel caso di strade carrabili aperte al pubblico transito, dovranno garantire gli spazi utili al transito sia carrabile che per la mobilità dolce. Dovranno inoltre garantire le condizioni di visibilità richieste per gli accessi carrai.

Lungo i confini della proprietà è ammessa la recinzione di altezza massima uguale a mt 1.80, fatto salvo quanto diversamente previsto da particolari esigenze di scolo o di tutela dei versanti e della pubblica incolumità.

Contestualmente al rilascio del Permesso di costruire dovrà essere sottoscritta impegnativa di cessione delle aree risultanti dagli arretramenti delle recinzioni a favore del Comune. Tali cessioni potranno avvenire anche su richiesta successiva da parte dell'Amministrazione comunale.

Potranno essere rilasciate concessioni in precario nelle fasce di rispetto e di arretramento degli spazi pubblici con l'obbligo per il proprietario di provvedere alla demolizione e alla ricostruzione in arretrato quando le Amministrazioni pubbliche competenti ne facciano richiesta.

Per i terreni in declivio l'altezza dei muri di terrapieno non potrà superare di norma i metri 1,80 e altezze parziali non superiori a m 1,40 se gli stessi sono realizzati a gradoni con opportuna messa a dimora di essenze vegetali.

Su parere della Commissione per il Paesaggio potranno essere autorizzate recinzioni con altezza superiore a m 1,80 quando sia dimostrata la necessità per impianti tecnologici, sportivi e per ragioni di sicurezza pubblica, nonché la conservazione di caratteri architettonici storici esistenti.

Art. 14.2.1. Ambiti residenziali

Le recinzioni delle zone residenziali di nuova realizzazione dovranno essere ispirate all'uniformità ed alla massima riduzione della frammentazione dei lotti, favorendo la percezione unitaria e continuativa degli spazi aperti. In tal senso dovranno ispirarsi sia le opere realizzate con materiali da costruzione sia con elementi vegetali.

Occorre evitare, per quanto possibile, la realizzazione di nuove recinzioni che introducono spesso elementi di disturbo estranei al linguaggio degli spazi aperti.

Le recinzioni private sono ammesse solo all'interno del perimetro del centro urbanizzato. Tali recinzioni –se ammesse- dovranno avere la caratteristica della trasparenza ove siano in relazione con gli spazi aperti e non superare le altezze massime previste. Sono vietate le recinzioni con muri che seguono forzatamente le pendenze del terreno. Sono preferibili i materiali locali (pietra e legno) e nel caso siano proposti altri

materiali (per es. metallici) gli stessi dovranno essere tinteggiati con colori compatibili con il contesto (per es. tonalità verde scuro). Nel caso sia previsto un muretto di base questo non potrà avere una altezza superiore a 60 cm (se di pietra locale) o di 25 cm se in cls o c.a. Soluzioni e dimensioni differenti possono essere ammesse ove favoriscano l'inserimento e l'omogeneità nel contesto urbano e paesaggistico.

In ambiti di margine dell'abitato a confine con spazi aperti od esterni al perimetro del centro abitato o Tessuto Urbano Consolidato (**TUC = C_ABITATO.shp**), si prescrive la realizzazione di recinzioni che non interrompano la continuità naturalistica degli spazi aperti, eseguite con staccionata di legno o elementi naturali (rilievi e muretti in pietra e massi a secco, cespugli, piccole ripe erbose, ecc.) ed è comunque vietata la realizzazione di muri in cemento armato o laterizio intonacato, recinzioni metalliche con cordoli fuori terra in cemento armato a vista.

Si esclude l'utilizzo di recinzioni realizzate con paline e rete metallica salvo che questa non funga da sostegno e barriera completamente schermata da barriera vegetale a siepe (con esclusione di impiego del lauroceraso -*Prunus laurocerasus*-, soprattutto nella varietà "Rotundifolia", in quanto necessita di numerose potature, tende a spogliarsi nella parte bassa e a trasformarsi in tronchi lignei senza rami). In tal caso le reti dovranno essere poste in opera sugli allineamenti interni delle proprietà e dovranno risultare schermate o non visibili dalla strada o dagli spazi pubblici.

Le trasformazioni e gli interventi su manufatti esistenti e in ambiti consolidati dovranno ispirarsi ai criteri di analisi del contesto e compatibilità di cui al Titolo II delle presenti norme.

Art. 14.2.2. Ambiti produttivi

Le recinzioni delle attività produttive dovranno essere opportunamente integrate con l'utilizzo di barriere vegetali da realizzare con alberature o siepi e pannelli insonorizzanti, con funzione di filtro e finalizzate alla schermatura visiva, all'abbattimento dei rumori, odori ed eventuali polveri. È obbligatoria la realizzazione di schermature verdi sui lati prospicienti terreni con diversa destinazione urbanistica od esterni al perimetro del Centro Abitato o Tessuto Urbano Consolidato (**TUC = C_ABITATO.shp**).

Art. 14.2.3. Ambiti agricoli

Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno con elementi irregolari, formate indicativamente da un massimo di tre assi orizzontali ed un paletto verticale con altezza massima di m. 1,10 ogni due/tre metri, infisso senz'altra opera direttamente nel terreno, onde permettere il libero transito della fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.

Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con paletti e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole, nonché recinzioni temporanee per delimitare il pascolo di bestiame realizzate con cavi elettrici a basso voltaggio e paline. Tale deroga potrà essere concessa a seguito di dettagliata e comprovata relazione relativa alle attività aziendali.

Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione esistenti nel rispetto della normativa prevista per le zone residenziali.

In ogni caso la loro realizzazione dovrà considerare opportune soluzioni compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico approvate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio, in particolare garantendo la massima trasparenza e continuità visiva degli spazi aperti.

Art. 14.2.4. Ambiti in aree libere

All'esterno del limite del Centro Abitato o Tessuto Urbano Consolidato (**TUC = C_ABITATO.shp**), nelle aree di bosco (**bosco.shp**) negli ambiti individuati come agricoli di valenza ambientale, colture terrazzate, sono di norma escluse le recinzioni. Per casi particolari giustificati da ragioni di sicurezza o in casi in cui sia indispensabile la delimitazione delle proprietà, è ammessa la costruzione di opere di cinta realizzate in muretto a secco con sassi del posto di altezza massima m 0,90 o in legno con elementi irregolari come sopra descritto per gli ambiti agricoli.

Art. 14.3. SPAZI APERTI COLLETTIVI: STRADE, ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE, ECC.

Gli spazi aperti, collettivi e pubblici (strade, piazze, ...) e gli spazi per attrezzature sportive e ricreative, (spazi verdi diffusi e verde attrezzato) necessitano di interventi di qualità architettonica (disegno vegetale, materiali costruttivi, studio dei rapporti con il contesto, arredi, ecc.), di soluzioni funzionali (aree di sosta, percorsi pedonali, ciclabili, automobilistici, ecc.) ed adeguate dal punto di vista delle opportunità ecologiche e naturalistiche. Vi sono inoltre siti ed elementi di degrado e potenzialità poco valorizzate (percorsi pedonali, centri storici, spazi aperti a verde).

I progetti relativi agli Ambiti di Trasformazione individuati dalla tavola **PR3 a/b** e i progetti relativi a piani attuativi dovranno considerare prioritariamente la valorizzazione degli spazi non edificati al fine di elevarne la qualità come sistema delle funzioni e dei luoghi caratterizzanti e simbolici. In particolare, si devono osservare le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- tutela e conservazione dei caratteri storici (tracciato dei percorsi, soluzioni costruttive, pavimentazioni, ecc.), dei manufatti di servizio (ponti, arredi, croci, ecc.), degli arredi vegetali, degli edifici connessi funzionalmente e spazialmente, delle viste attive e passive, statiche e dinamiche, ecc.
- utilizzo di architetture vegetali coerenti con i caratteri naturalistici dei luoghi (specie autoctone), con le tradizioni storiche, agronomiche e culturali locali, con il disegno preesistente dei luoghi, con le compatibilità ecologiche (filari alberati, alberature stradali, sistemazioni esterne di spazi produttivi, ecc.). La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali delle varie fasce di vegetazione in cui rientra il territorio del Comune.
- nella realizzazione di nuovi tracciati viari o trasformazione di esistenti è fatto obbligo di prevedere adeguate fasce dedicate alla percorribilità pedonale e ciclabile, adottando le migliori soluzioni funzionali che si adeguano al contesto e che ne garantiscano la protezione rispetto alla viabilità carrabile
- la progettazione di spazi ad uso pubblico in piani attuativi di iniziativa privata, ove si preveda la cessione o l'utilizzo convenzionato ad uso pubblico di determinate aree (strade, percorsi, parcheggi, verde, aree attrezzate), dovrà considerare l'effettiva fruibilità pubblica degli spazi stessi; pertanto non sono da considerare quali spazi pubblici i percorsi e quegli ambiti che risultino esclusivamente funzionali alle edificazioni private oggetto di piano attuativo (strade di accesso a fondo cieco, aiuole e spazi residuali, ecc.); la realizzazione e cessione di spazi destinati a servizi è comunque subordinata all'approvazione dell'Amministrazione Comunale che verifica tale condizione e potrà richiedere le opportune modifiche al progetto.

Il presente Piano delle Regole rinvia al "*Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale*" documenti tecnici 2 allegato al PTCP ed al Regolamento Edilizio per le specifiche indicazioni delle norme e degli standard di riferimento, le indicazioni tecniche progettuali, le definizioni, le indicazioni materiche ed i criteri compositivi da adottare in merito, ad esempio, ai seguenti elementi del sistema collettivo urbano:

Aree e spazi per la circolazione e la sosta pedonale

Spazi per la circolazione ciclistica

Spazi per la circolazione e la sosta autoveicolare

Spazi e attrezzature per automezzi per il trasporto collettivo

Installazioni pubblicitarie

Chioschi, edicole, cabine

Impianti tecnologici fissi

Arredi mobili

Sistemazioni a verde

Art. 14.4. ACCESSI CARRAI

Ai sensi dell'art.3, 1° comma del D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 "Nuovo Codice della Strada", si definisce «passo carrabile» ogni accesso ad un'area laterale idonea allo stazionamento di uno o più veicoli.

I nuovi passi carrabili devono essere realizzati di norma ad almeno 10 m dalle intersezioni, garantendo in ogni caso la visibilità da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada (art.47 comma 2 Reg. Att.).

Lungo le strade di scorrimento (D), interquartiere (DE) e di quartiere (E), l'apertura di nuovi passi carrai è ammessa soltanto in presenza di strada di servizio o di piazzale esterno alla carreggiata.

Lungo le strade interzonali (EF) e le strade locali (F), l'apertura di nuovi passi carrabili, è subordinata all'arretramento del cancello di ingresso di almeno 4,5 m dal margine esterno della carreggiata. I nuovi passi carrabili, anche se dotati di sistemi di apertura automatica, dovranno comunque presentare larghezza tale da consentire ai veicoli in entrata e/o in uscita di non impegnare la corsia contromano della carreggiata stradale e garantire la visibilità anche con raccordi a smusso di 45° tra l'accesso e la recinzione. Cancelli e porte autorimesse debbono aprirsi verso l'interno delle proprietà. Laddove il passo carrabile sia destinato ad essere utilizzato da autocarri od altri veicoli pesanti, le dimensioni della larghezza e dell'arretramento devono essere aumentate, in modo tale da consentire ai veicoli in entrata e/o in uscita di non impegnare la corsia contromano della carreggiata stradale.

Lungo le strade locali (F), per gli edifici esistenti ed ove dimostrata l'impossibilità di realizzare l'arretramento del cancello, purché esso sia dotato di apertura automatica a distanza, è possibile applicare la deroga di cui all'art.47 comma 4 Reg.Att. Tale deroga non si applica ai passi carrai destinati ad essere utilizzati da autocarri od altri veicoli pesanti.

Qualsiasi strada di accesso privato di nuova edificazione che serve due o più case dovrà avere una larghezza minima di mt 5.00. In caso di strada di accesso già esistente, qualora non sussistano le condizioni di allargamento, dovrà essere dotata di delimitazione all'imbocco della strada pubblica. Quando la delimitazione fosse un cartello, questo deve riportare la natura privata dell'accesso.

Su tutte le strade nel caso di nuove costruzioni ed ove possibile anche per i nuovi accessi di edifici esistenti, si deve prevedere un arretramento minimo pari a m 1,00 per gli accessi pedonali.

Eventuali coperture di accessi pedonali dovranno avere dimensioni uniformi di m. 2,00 * 1,00 sempre nel rispetto del parere degli esperti ambientali, e altezze non superiori a m 2,50.

Non sono ammesse coperture sugli accessi carrai.

L'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale comunale.

Art. 14.5. INSEGNE E CARTELLONISTICA STRADALE

Norme di riferimento:

- art. 23 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada";
- art. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53, 55, 56 e 58 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"
- Capo II del Regolamento Edilizio comunale.

Il Piano individua nella cartellonistica luminosa e in quella posta lungo le strade (descritta all'art. 13 ter del Codice della Strada) una causa di degrado del paesaggio. Prevede, pertanto, la limitazione di nuovi cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari e procede ad un riordino di quelli esistenti.

A tal fine si applicano i seguenti principi:

Tutte le nuove insegne dovranno avere materiali e cromatismi compatibili con il contesto ed essere illuminate dall'esterno. Non sono ammesse insegne luminose (salvo casi di pubblici servizi che richiedano particolare visibilità). L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere comunque realizzata dall'alto verso il basso (art. 6 comma 4 L.R. n. 17/2000).

Divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade provinciali, sia esistenti che in progetto, nelle tratte poste al di fuori del centro abitato, come definito dal Codice della Strada, e comunque al di fuori delle zone urbanizzate del territorio comunale.

Divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade di ogni tipo nelle tratte all'interno del centro abitato e comunque all'interno delle zone urbanizzate, quando interferiscano negativamente con viste attive e dinamiche di rilevante interesse.

Rimozione dei cartelli stradali esistenti entro il centro abitato ed entro le zone urbanizzate quando interferiscono negativamente con viste attive di rilevante interesse.

Fanno eccezione alle norme del presente articolo solo i cartelli contenenti indicazioni di pura segnaletica stradale definiti dal codice della strada, per i quali è comunque richiesto che vengano collocati (e si riveda, ove necessario la collocazione degli attuali) in modo da non interferire negativamente con le viste attive.

ART. 15 - IDENTIFICAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

In coerenza con quanto previsto dal comma 3 dell'art 36 del Piano Territoriale Regionale il P.G.T. definisce la sensibilità paesaggistica dei luoghi nella Tavola PR4 del Piano delle Regole.

Il territorio di Valgrehentino è suddiviso in quattro gradi di sensibilità paesaggistica:

- Sensibilità paesaggistica bassa corrispondente al valore numerico 2 della Dgr 8/11/2002 n. 7/11045
- Sensibilità paesaggistica media corrispondente al valore numerico 3 della Dgr 8/11/2002 n. 7/11045
- Sensibilità paesaggistica elevata corrispondente al valore numerico 4 della Dgr 8/11/2002 n. 7/11045
- Sensibilità paesaggistica molto elevata corrispondente al valore numerico 5 della Dgr 8/11/2002 n. 7/11045

Art. 16 - GLI ELABORATI DEL PGT CON VALENZA PAESAGGISTICA

Gli elaborati del PGT con particolare valenza paesaggistica sono i seguenti:

- PIANO DELLE REGOLE

Numero tavola	Oggetto	Scala
PR 1	Carta dei Vincoli	1:5.000
PR 3a	Carta del paesaggio	1:2.000
PR 3b	Carta del paesaggio	1:2.000
PR 3c	Carta del paesaggio	1:2.000
PR 4	Carta della sensibilità paesaggistica	1:5.000
PR 5	Rete ecologica	1:5.000

ART. 17 - RICONOSCIMENTO E TUTELA DELLA VIABILITÀ STORICA E DI INTERESSE PAESAGGISTICO

(Tutti i percorsi di seguito elencati sono riconosciuti di uso pubblico)

ART. 17.1. STRADE, MULATTIERE E SENTIERI STORICI

In attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della Normativa del P.T.R. il piano individua la rete delle strade e dei sentieri storici, sia locali che sovralocali, e la viabilità di fruizione panoramica e ambientale attraverso la consultazione delle mappe storiche del catasto Lombardo Veneto del 1850-1853 e prevede la tutela e la valorizzazione del sistema di paesaggio e di manufatti connesso.

La classificazione di cui al presente articolo è finalizzata oltre che alla comprensione delle dinamiche proprie del sistema viario locale e ai suoi rapporti con quello alla scala provinciale e regionale, anche alla classificazione della «viabilità in funzione delle relazioni visuali con il contesto nonché in relazione alle potenzialità di fruizione ricreativa e turistica», come previsto al punto 4.2.4 dalla D.g.r. 29 dicembre 1999, n. 6/47670 contenente i «Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del piano territoriale di coordinamento provinciale».

A tal proposito, il Piano fa riferimento tanto alle premesse conoscitive e metodologiche contenute nell'Allegato 6 della citata D.g.r. 29 dicembre 1999, n. 6/47670, quanto alle indicazioni di principio della D.g.r. 8 novembre 2002, n. 7/11045 «Approvazione delle «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti» prevista dalla parte IV art. 35/40 della normativa del piano paesaggistico del P.T.R. approvato con d.g.r. 19/01/2010 n.VIII/951.

Sulle tavole **PR3a PR3b e PR3c** sono stati individuati i sentieri, le mulattiere e le strade rilevate in base al confronto tra il catasto storico Lombardo-Veneto (1850-1853) e la cartografia IGM di prima levata. Vengono inoltre recepiti i percorsi di interesse storico culturale individuati dal P.T.C.P. e normati ai sensi dell'Art.19 delle Norme di attuazione dello stesso. Tutti i tratti individuati e che non hanno subito radicali trasformazioni, sono soggetti a conservazione, sia per quanto riguarda le caratteristiche materiche e tipologiche, sia per quanto riguarda il tracciato originario rilevato.

Si prescrive quanto segue: gli assi di viabilità storica e panoramica dovranno essere mantenuti e conservati adeguatamente e i più importanti non dovranno subire interruzioni. Dovranno parimenti essere conservati

tutti i manufatti, "allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre non altrimenti individuate dal piano, recinzioni e cancelli, opere di presidio o simili" ad esse connessi.

Gli interventi di manutenzione e di messa in sicurezza dei tracciati storici dovranno essere eseguiti senza modificare le caratteristiche originarie. I muri di sostegno dovranno essere realizzati con paramento a vista in pietra locale di piccole dimensioni, posata con tessitura tradizionale. Per quanto riguarda i parapetti di sentieri e mulattiere, ove necessari, dovranno essere realizzati in legno con tronchi tondi in castagno o larice. Sui tracciati delle vie storiche individuate è fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

Gli edifici posti in fregio alla viabilità individuata dovranno essere caratterizzati da una particolare qualità edilizia. Per tali manufatti si prescrive lo studio accurato delle sistemazioni esterne e delle relative piantumazioni. Tali prescrizioni sono da attuarsi anche per gli spazi di sosta e le aree di servizio.

ART.17.2 - TRATTI DI STRADE PANORAMICHE

Le strade individuate come panoramiche e ambientali avranno fasce di rispetto inedificabili, sia a valle che a monte di 25 metri, con le caratteristiche individuate nelle tavole **PR3a** e **PR3b**. Sono inoltre richiamati i disposti di cui all'Art. 21 delle norme del P.T.C.P. con particolare riferimento ai commi 3 e 4 (fascia di rispetto paesaggistico di m 300 dall'asse riconosciuta di alta sensibilità).

Sui tracciati individuati è fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

Gli interventi di manutenzione e di modifica di parapetti cigli muri di sostegno, arredi vegetali ed elementi accessori dovranno essere eseguiti senza compromettere le visuali esistenti e con lo scopo di migliorare la qualità delle stesse e del contesto di fruizione degli itinerari. Dovrà essere inoltre favorita la realizzazione di adeguati punti di sosta e belvedere.

ART.17.3 - ITINERARI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E TURISTICO

Gli itinerari di interesse paesaggistico e turistico, suddivisi in itinerari carrabili, sentieri e mulattiere, sono evidenziati nelle Tavole **PR3a**, **PR3b** e **PR3c**. Nelle stesse tavole sono indicate i tratti per i quali è prevista una fascia di rispetto inedificabile. Gli interventi di valorizzazione della viabilità turistica dovranno considerare prioritariamente tali tracciati. Analogamente, in prossimità di questi percorsi, gli interventi sulle proprietà private dovranno essere valutati anche in funzione del valore turistico dei vicini tracciati e quindi dovranno essere caratterizzati da una particolare qualità edilizia. Si prescrive lo studio accurato delle sistemazioni esterne e delle relative piantumazioni. Tali prescrizioni sono da attuarsi anche per gli spazi di sosta e le aree di servizio, come prescritto dal comma 5 dell'art. 26 delle norme del Piano Paesaggistico del P.T.R. regionale.

ART.17.4. - SENTIERI DI INTERESSE PROVINCIALE

Le tavole PR3a, PR3b e PR3c individuano i principali sentieri di interesse provinciale che attraversano il comune di Valgrehentino. Il territorio rientra nel **Parco del Monte di Brianza** ed è attraversato da vari sentieri escursionistici. Uno dei sentieri più interessanti è il **numero 4** che attraversa Campiano e collega Airuno con la cima del San Genesio.

Art.18 – AREE DI NATURALITÀ FLUVIALE

Sono aree attigue al corso dei fiumi e alle sorgenti che presentano condizioni di naturalità o che si prestano ad una possibile evoluzione in tale direzione. Tali aree sono individuate in dettaglio nelle tavole **PR3a**, **PR3b** e **PR3c** del Piano delle Regole con una distanza massima di m 30 dal letto dei corsi d'acqua, ove non diversamente indicato. Per tali zone sono previsti interventi di conservazione, di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di valorizzazione anche a fini ricreativi.

In particolare, su tali aree, sono previsti i seguenti interventi:

- Ripristino dei boschi riparali con interventi di riforestazione e di recupero e miglioramento dei boschi già esistenti.
- Ampliamento delle superfici boscate in particolare nelle zone riparali di maggior erosione da deflusso delle acque.
- Sistemazione delle sponde in prevalenza con tecniche di ingegneria naturalistica, al fine di mantenere un alto livello di permeabilità delle sponde e di garantire la funzione di filtraggio.

- Percorribilità ciclo pedonale ed equestre, sia con finalità ricreativa che con funzioni di controllo della vegetazione e dello stato delle sponde. Eventuali strade carrabili (da realizzare con pavimentazione idonea al contesto) saranno consentite esclusivamente se al servizio della manutenzione delle sponde e della conduzione delle strutture al servizio della ricreazione.
- Recupero di aree a scarsa vocazione colturale con progressiva conversione a bosco di ontano bianco e salice e ad ontano nero.
- Recupero di aree degradate e dimesse e di aree attualmente utilizzate per discariche di inerti e per impianti di trattamento di inerti.
- Nella progettazione degli interventi ci si atterrà agli indirizzi ed all'uso di essenze locali
- Tutti gli interventi dovranno essere realizzati facendo riferimento, ove possibile, al "Manuale tecnico di ingegneria naturalistica" elaborato dalle regioni Emilia Romagna e Veneto ed adottato anche dalla Regione Lombardia.

Tali aree costituiscono parte della Rete Ecologica Comunale e sono equiparate ai corridoi fluviali di secondo livello della Rete Ecologica Provinciale, come indicati al comma 13 dell'Art. 61 della NdA del PTCP di cui si richimano gli indirizzi per quanto qui non esplicitato o aggiunto.

Art.19. VISTE ATTIVE, STATICHE E DINAMICHE, DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA

Le viste attive statiche sono i punti di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e/o ampiezza.

Le viste attive dinamiche sono quei tratti di percorsi stradali, ciclabili, pedonali e ferroviari percorrendo i quali si godono viste di maggiore importanza e notorietà.

Tali viste sono identificate sulle tavole PR3A e PR3B e sono ubicate nelle seguenti località:

- **Viste attive statiche:**
 - Santuario Madonna di Czestochowa Dozio
 - Biglio Superiore
 - Chiesa dei Santi Filippo e Giacomo Biglio Inferiore
 - Campiano
 - Parzano
- **Viste attive dinamiche:**
 - Via Molino
 - Via Belvedere
 - Via Aldo Moro
 - Sentiero presso Parzano

In corrispondenza di tali aree il cono visuale e il campo di percezione sono tutelati evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo. A tal fine sono vietate modifiche dello stato dei luoghi che interrompano tali visuali, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione. In tali zone è proibita la messa a dimore di piante di alto fusto e di siepi aventi altezza continuativa maggiore di m 1,20, che potrebbero interferire con le suddette visuali. Ogni intervento di trasformazione che possa costituire interferenza con esse, dovrà presentare una adeguata analisi delle panoramiche esistenti e dimostrarne la tutela.

ART. 20. VISTE PASSIVE DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA

Il Piano delle Regole individua nella tavola PR3A e PR3B le viste passive di elementi artificiali o naturali puntuali che fungano da punti focali di visuali nel paesaggio.

Il Piano tutela le principali emergenze visuali, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie PR3a e PR3b e i luoghi caratterizzanti il territorio di Valgreghentino. In particolare:

- **La chiesa parrocchiale di S. Giorgio** - Valgreghentino
- **La chiesa parrocchiale di S. Carlo Borromeo** – Villa San Carlo
- **La chiesa vecchia di Villa S. Carlo** – Villa San Carlo
- **La chiesa dedicata al Patrocinio di Maria** - Valgreghentino
- **La chiesa dei Santi Giacomo e Filippo** – Biglio inferiore
- **La chiesa sconsacrata della Beata Maria delle Grazie e S. Antonio in località Ospedaletto**
- **Il Santuario della Madonna di Czestochova** - Dozio
- **Il Municipio**
- **Complesso serico Longhi Sironi** – Butello

- **Palazzo Gilardi con l'Oratorio di San Giuseppe – Ganza**
- **Lavatoi:**
 - **Il lavatoio di Biglio superiore**
 - **Il lavatoio di Dozio**
 - **Il lavatoio di Ospedaletto**
 - **Il lavatoio di Miglianico**
 - **Il lavatoio di Taiello**
 - **Il lavatoio di Greghentino**
 - **Il lavatoio di Parzanella Inferiore**
 - **Il lavatoio di Parzanella Superiore**

Tra le viste passive il PGT considera anche i crinali e le linee di displuvio, come indicato dal PTCP all'Art.52 delle norme.

Ai fini della disciplina paesaggistica, per crinali si intendono sia le linee di displuvio tra due opposti versanti di un monte (creste), sia quelle che separano due settori diversamente orientati del medesimo versante.

Paesaggisticamente, i crinali si configurano come profili quando si stagliano contro il cielo o contro uno sfondo lontano per chi osserva.

Le tavole della carta del paesaggio integrano a livello locale le individuazioni del PTCP con il dettaglio dei crinali minori e dei profili localmente significativi.

Sono pertanto vietate le opere che alterino l'intorno del sito, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, anche di solo ampliamento, manufatti agricoli anche provvisori (per es. serre), abbattimenti di alberi ornamentali, pavimentazioni stradali in asfalto, ecc. I colori degli edifici esistenti, nei pressi del sito, devono essere progressivamente riportati sulle tonalità delle terre naturali, con utilizzo di tinte ai silicati di potassio ed eventuali velature. Ogni progetto di trasformazione degli edifici in fregio al manufatto, anche se di sola manutenzione, deve produrre una simulazione fotografica sia da punti di vista vicini, che da punti di vista lontani, sull'altro versante della valle.

È vietato il deposito, anche temporaneo, di materiali per le attività produttive e per l'edilizia.

ART.21. *NORMATIVA TIPOLOGICA NUCLEI ANTICHI*

ART.21.1. - *EDIFICI STORICI*

Per i nuclei storici si rimanda alle schede allegate, redatte per i seguenti nuclei:

1. **“Biglio Inferiore”**
2. **“Biglio Superiore”**
3. **“Borneda”**
4. **“Buttello”**
5. **“Cà Berto”**
6. **“Campiano”**
7. **“Cà Nova”**
8. **“Cascina del Ponte”**
9. **“Dozio”**
10. **“Ganza”**
11. **“Magliaso”**
12. **“Malpaga”**
13. **“Miglianico”**
14. **“Molinello”**
15. **“Ospedaletto”**
16. **“Palazzetto”**
17. **“Parzanella Inferiore”**
18. **“Parzanella Superiore”**
19. **“Parzano”**
20. **“S. Giuseppe”**

21. "Taiello"
22. "Torchio"
23. "Valgreghentino"
24. "Villa San Carlo (Villa di qua e Villa di là)"

ART.21.2 - EDIFICI CON CARATTERISTICHE TRADIZIONALI

Sono ammessi ampliamenti dei volumi esistenti con l'esclusiva realizzazione di volumi accessori che non modificano l'assetto originario dell'edificio tradizionale e che abbiano caratteristiche compatibili con il contesto. È possibile recuperare le altezze minime e i rapporti illuminanti minimi (con deroga) da regolamento di igiene.

ART.21.3. - LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO

PREMESSA

Una corretta rappresentazione dello stato di fatto precedente ad ogni intervento o trasformazione ricadente in ambiti di tutela ambientale è la premessa indispensabile per una coerente esecuzione del progetto in rapporto alle finalità della tutela e per una reale possibilità di verifica e di controllo della compatibilità.

Anche quando trattasi di valori paesaggistici e ambientali non bisogna dimenticare che il contesto spaziale entra nella sua totalità quale caratterizzante - in ultima istanza - dei valori "formali". Pertanto la rappresentazione dello stato di fatto o del progetto, anche ai fini delle autorizzazioni di cui all'oggetto, non può limitarsi agli aspetti di percezione esteriore della porzione di paesaggio e dell'opera architettonica in esame, ma poichè le modificazioni (anche minime) degli spazi e delle strutture intervengono su un contesto tridimensionale complesso - nel quale gli elementi percepibili non sono meno importanti di quelli nascosti - è necessario che ogni componente venga rappresentata e analizzata compiutamente.

RILIEVO METRICO

Il rilievo metrico (o altre forme analoghe di rappresentazione quali: isometrie, assonometrie, prospettive geometriche, ecc.) deve rappresentare il manufatto all'interno del contesto ambientale, in rapporto alle finalità del progetto e nel modo più completo e approfondito possibile.

RAPPRESENTAZIONE DELLA STRUTTURA MATERIALE (RILIEVO MATERICO)

Il rilievo deve esprimere la dinamica edilizia riportando, con opportune simbologie e schede descrittive, le principali fasi di sviluppo e trasformazione dei singoli manufatti o di gruppi di essi; formulare valutazioni storico-critiche in riferimento ai caratteri stilistici e compositivi dei manufatti; descrivere i rapporti che legano tali manufatti con l'ambiente circostante. È la fase rappresentativa nella quale vengono anche valutate le risorse di un edificio antico in rapporto alla sua riutilizzazione.

RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO

La rappresentazione dello stato esistente deve essere intesa come analisi di un processo dinamico e pertanto dovrà contenere anche tutti gli elaborati grafici e cartografici relativi alle trasformazioni del *contesto ambientale ed edilizio* e del *sistema ambientale*, quali catasti storici, fonti di archivio, denunce al nuovo catasto edilizio urbano, strumenti urbanistici precedenti. È fondamentale comprendere le principali fasi di trasformazione del *contesto* facendo riferimento sia alle notizie storiche generali, sia a quelle più specificamente collegabili all'area di intervento.

RAPPRESENTAZIONE DEL DEGRADO

È la fase indispensabile, specificamente propria del processo di recupero, che tende a valutare la qualità del manufatto disponibile in funzione delle finalità della ristrutturazione.

Si può distinguere fra degrado ambientale e degrado tecnologico. Il degrado ambientale, originario o indotto, investe le condizioni di utilizzabilità e il riscontro di benessere e può essere individuato in carenze nella distribuzione verticale e orizzontale dei vani interni, nell'insufficiente aerazione e illuminazione, nella carenza di servizi fondamentali soprattutto igienici, nella mancanza di impianti tecnologici. Il degrado tecnologico concerne lo stato di obsolescenza dei componenti di tale tipo di edificio: intonaci, murature, solai, coperture, chiusure, parti strutturali e di tamponamento in legno, ecc.; con i relativi fenomeni che accentuano tale processo, soprattutto in ordine all'azione di agenti meteorici non più controllati o di fenomeni di infiltrazioni dal sottosuolo e simili.

ANALISI DELLE RISORSE STRUTTURALI E DEL DISSESTO

Accanto al rilievo metrico nel quale già dovrebbe essere rappresentata la forma delle strutture, si devono approfondire e rappresentare, con apposita simbologia, i materiali costituenti le strutture portanti (pietra,

legno, ecc.), la loro funzione (muri portanti, semiportanti, portati) oltre alle loro caratteristiche dovute alla forma, all'uso dei materiali inerti, ai leganti (muri a secco, muri a sacco; analisi dei tipi di malte). Anche e soprattutto per le strutture orizzontali valgono le stesse indicazioni: si dovrà individuare la loro natura.

Si tratta quindi nel complesso di valutazioni assai dettagliate e minute che devono trovare una scala di rappresentazione adeguata. L'insieme di indicazioni richieste rende talvolta insufficiente la scala di 1:100 e richiede, per un adeguato approfondimento, l'adozione della scala 1:50 con eventuali sviluppi di particolari a scala ancora maggiore per l'analisi di fasi di degrado o strutturali.

ART.21.4. – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE GENERALI PER L'EDILIZIA STORICA

In generale è richiesta:

- Conservazione delle strutture portanti orizzontali con recupero, ove necessario, anche di travi portanti ammalorate con uso di tralicci metallici (tipo "Lpr Peter Cox").
- Generale rispetto delle pendenze preesistenti delle coperture e dei materiali tipo esistenti (manto di copertura, struttura di gronda) od adeguamento ad essi in caso di situazioni che risultino in contrasto.
- Conservazione di eventuali elementi architettonici esistenti.
- Conservazione degli elementi lapidei significativi (architravi, stipiti, davanzali, balconi, mensole).
- Sostanziale mantenimento del "taglio", della composizione e posizione delle aperture esistenti, salvo in casi di obiettiva impossibilità (per dimostrate esigenze tecniche o funzionali).

COPERTURE

Per le coperture a falde è d'obbligo il rispetto della situazione preesistente con il manto di copertura analogo alla tipologia originaria (ad es. coppi) e con rifacimento dei manti di copertura in contrasto ambientale.

Le coperture avranno andamento regolare con falde convergenti al colmo e gronde poste alla stessa quota.

La struttura della copertura sarà di norma in legno, con recupero di tutti gli elementi non ammalorati rispettando, ove possibile, l'antico sistema costruttivo. Un eventuale ispessimento della copertura dovuta al cambiamento della tecnologia realizzativa (posa di isolamento, di guaina, di doppio tetto o "tetto freddo") dovrà essere schermata dal muro di facciata o dall'ultimo travetto visibile e con disassamento dei travetti dello sporto di gronda.

COMIGNOLI

I fumaioi dei camini (comignoli) saranno realizzati con la stessa finitura delle pareti d'ambito dell'edificio; le coperture dei fumaioi (cappelli e torrini) saranno realizzate in cotto, pietra o in lamiera opaca se adeguatamente inserita nel contesto. Per ogni edificio deve essere prevista la possibilità di ottimizzare al massimo e ridurre il numero di comignoli da realizzare; questi inoltre dovranno essere realizzati nella posizione meno visibile della falda. Dove possibile dovrà essere realizzato nella parte verso monte dell'edificio. I comignoli di nuova realizzazione saranno comunque finiti in relazione e coerentemente alle caratteristiche dell'edificio.

MURATURE

Dovranno essere conservate le murature d'ambito preesistenti per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e compatibilmente con le dovute soluzioni di riqualificazione statica.

NUOVE APERTURE - SERRAMENTI

Il rapporto vuoti-pieni delle facciate dovrà essere rispettoso della situazione e dei rapporti compositivi originari. Nuove aperture, con dimensioni analoghe a quelle preesistenti, potranno essere realizzate per adeguamento ai requisiti delle norme di igiene e nel rispetto dei caratteri architettonici.

SCALE ESTERNE

Le scale esterne, solo ove appartenenti alla tipologia originaria, dovranno essere conservate e riqualificate ove manomesse, con eventuali interventi di consolidamento.

IMPIANTI TECNOLOGICI

È vietata la posa di antenne a parabola e cavi esterni sulle facciate dei fabbricati.

SCAVI E MOVIMENTI TERRA SISTEMAZIONE DI TERRENI IN PENDIO

Gli interventi di recupero dovranno prevedere soluzioni che comportino il minor impatto possibile sul contesto. Nel caso in cui sia indispensabile provvedere a scavi e riporti del terreno questi dovranno essere limitati e comportare, comunque, il ripristino delle superfici vegetali preesistenti.

In tutte le zone del territorio comunale un lotto in pendio può essere parzialmente terrazzato con muri di controripa "a scala" aventi ciascuno altezza massima di m 1.50 misurata dalla quota del terreno sottostante derivante da sbancamento.

Il terrazzamento può essere ottenuto anche con la formazione di terrapieni di riporto contenuti da muri di sostegno che avranno comunque altezza massima di m 1.00 ed arretramento di almeno m 1.50 dai confini. In tutti e due i casi devono essere in pietra o rivestiti in pietra o realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.

Nelle zone agricole il terrazzamento potrà essere eseguito oltre i limiti sopra indicati ma senza muri o manufatti di controripa e sostegno; l'intervento di sistemazione dovrà assicurare, anche con eventuali relazioni idrogeologiche, la stabilità del pendio.

Sono considerati terrazzamenti in terra anche gli interventi con terre armate, a condizione che il paramento esterno sia inerbito.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Fatte salve le prescrizioni per gli ambiti agricoli e le aree edificabili, non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni permanenti.

I progetti su aree esterne dovranno dettagliare le essenze vegetali esistenti e previste.

Nelle zone agricole i movimenti di terra sono ammessi solo se finalizzati alla sistemazione agraria dei terreni, alla loro coltivazione o alla realizzazione di opere e manufatti compatibili con la destinazione di zona.

Ogni movimento di terra che vari il profilo del terreno dovrà essere preventivamente autorizzato; di norma non sono ammessi riporti del terreno maggiori a m 1,00 di incremento delle quote esistenti.

Deroghe a questo comma sono ammesse solo per opere di interesse pubblico sentita la Commissione Comunale per il Paesaggio.

Entro la fascia di rispetto stradale obbligatoria o per disposizioni del P.R. e per disposizioni del Codice della Strada, è fatto divieto di alterazione dello stato di fatto senza il permesso dell'ente gestore della strada.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI VALORE TIPOLOGICO

Sono da tutelare ove presenti e identificati dai rilievi redatti secondo le presenti norme, tutti gli elementi particolarmente significativi delle architetture legate al paesaggio e alla attività agricola che sono degli elementi costitutivi dell'identità locale e che sono ritenuti essenziali anche nella prospettiva di uno sviluppo del turismo culturale. In particolare, ci si riferisce ai seguenti elementi architettonici:

- **Portali**
- **Fontane storiche**
- **Affreschi esterni**
- **Santelle e croci campestri**
- **Muri alla lombarda**

ART.21.5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

All'interno del territorio di Valgrehentino è presente in località Buttello un manufatto di particolare interesse per la storia dell'archeologia industriale lombarda. Si tratta del complesso serico Longhi, Sironi; una filanda, censita all'interno delle schede del SIRBEC nel sito della Regione Lombardia sui Beni Culturali, ora interamente ristrutturata e recuperata ad uso abitativo.

Il bene conserva l'impianto planivolumetrico ed alcuni caratteri e componenti architettonici originari; se ne prescrive la conservazione mediante interventi di restauro e risanamento conservativo o comunque nel rispetto degli indirizzi progettuali per i nuclei di antica formazione.

ART. 21.6. GARANZIA FIDEJUSSORIA PER GLI INTERVENTI

Per l'esatto e puntuale adempimento dei criteri costruttivi previsti dal presente regolamento, i proprietari richiedenti interventi di carattere oneroso relativi a piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, dovranno prestare idonea garanzia in misura proporzionale al costo di costruzione dell'intervento (fa fede relativo computo metrico estimativo dei lavori).

ART. 22. AREE A BOSCO

Il bosco è l'ambito che fa da connettivo paesaggistico tra gli elementi costitutivi del paesaggio che contraddistinguono soprattutto i versanti:

All'interno dell'area delimitata come "paesaggio di versante" ed a maggior specificazione delle unità tipologiche di paesaggio di cui al P.T.C.P. vengono individuati in dettaglio sulle Tavole del PdR le superfici boscate.

Tutte le superfici a bosco individuate nelle tavole **PR3a**, **PR3b** e **PR3c**, costituiscono ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex. L. 431/85 lettera g).

Nel bosco non è ammessa nuova edificazione. Sono invece da favorire tutte le opere che attengono alla manutenzione ed alla coltivazione del bosco.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle lettere a), b), c), e d) dell'art. 27 comma 1 della LR 12/2005.

Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica prevista per gli edifici storici tradizionali di cui alle presenti norme, con interventi a carattere conservativo.

Gli eventuali interventi edilizi dovranno rispettare la normativa tipologica prevista per le zone A (per quanto riguarda gli edifici soggetti ad intervento conservativo) e proporre una tipologia edilizia compatibile con quella tradizionale del versante per gli ampliamenti, con uso di materiali tradizionali (In particolare: muro in pietra locale con rabbocchi di malta di calce, struttura lignea del tetto, manto di copertura originario). La sporgenza della gronda dei tetti dovrà essere ridotta al minimo o assente, salvo inderogabili necessità funzionali, in relazione alla tipologia edilizia locale.

La gestione forestale deve tendere al raggiungimento della massima maturità e conseguente complessità strutturale del bosco, favorendo le consociazioni miste e disetanee, costituite di norma da specie indigene proprie della fascia fitoclimatica; anche nei boschi di produzione il prelievo deve essere compatibile con il mantenimento dello stato di maturità, tendendo al contempo all'ottenimento di una elevata diversità orizzontale, nel rispetto del mosaico di radure, buche ed aree con copertura più o meno densa.

La raccolta delle specie vegetali spontanee è normata dalla L.R. 27 luglio 1977 n. 33 e dalle successive precisazioni sia a livello regionale che provinciale.

Le aree boscate del territorio parte della Rete Ecologica Comunale e sono equiparate agli ambiti di primo livello della Rete Ecologica Provinciale, come indicati al comma 8 dell'Art. 61 della NdA del PTCP di cui si richiama gli indirizzi per quanto qui non esplicitato o aggiunto.

ART.23. - GIARDINI E VERDE DI INTERESSE COLLETTIVO

Le tavole **PR3a**, **PR3b** e **PR3c** individuano le aree verdi di interesse pubblico.

a) I giardini privati possono essere oggetto di trasformazione, previa presentazione di un accurato progetto di sistemazione esterna. Le tavole del progetto dovranno comprendere un rilievo dell'area e delle essenze presenti e una proposta da cui risultino chiaramente gli interventi previsti, con uso prevalente di essenze arbustive locali. È vietata la posa di alberi di alto fusto a una distanza inferiore di dieci metri dagli edifici, all'interno del perimetro del centro urbanizzato.

b) I giardini di interesse pubblico sono soggetti a vincolo conservativo. In particolare: giardini e parchi privati di ville, palazzi, villini ecc., giardini e parchi pubblici, viali alberati, piazze alberate, architetture vegetali commemorative (di personaggi illustri, patriottici, ecc.), viali e parchi della Rimembranza, orti, arredi vegetali e alberi isolati all'interno del centro storico, orti-frutteti ai margini delle frazioni di Valgreghentino, filari o individui arborei isolati a segnalazione di siti, confini, nel territorio aperto, roccoli, ecc. Il loro valore consiste non solo nelle specificità di ogni singolo sito (vera e propria architettura fatta di alberi, arbusti, pavimentazioni, tappeti erbosi, ecc.), ma anche nel sistema di relazioni che esse instaurano tra di loro, sia dal punto di vista paesistico (visibilità, continuità, ecc.), che da quello ecologico-naturalistico (potenziali punti forti di una rete ecologica) e nelle relazioni che instaurano con il contesto che contribuiscono a definire, sia da lontano (contributo allo skyline dei luoghi), che nelle immediate vicinanze (definizione dei margini degli spazi pubblici, ecc.).

Per le architetture vegetali storiche deve essere assicurata una manutenzione continua e programmata, ricorrendo a competenze tecniche specializzate. È vietato di norma il taglio di individui arborei e le eventuali lacune e sostituzioni vanno risolte con specie botaniche adeguate ai caratteri architettonici e storici del singolo sito. Per i criteri di carattere generale si fa riferimento alla Del. della Giunta Regionale 18 maggio

1994, n.5/52777, "Indirizzi per la tutela, conservazione e gestione di parchi, giardini e altre architetture vegetali".

ART.24. - I LUOGHI DELLA MEMORIA

Sono luoghi particolarmente significativi e di valore simbolico le aree che possono essere considerate "luoghi della memoria", così come sono definiti dal DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, ove, anche non essendo visibili attuali segni architettonici rilevanti, si ha la certezza di importanti preesistenze o funzioni di valore storico.

In queste aree gli interventi dovranno avere l'accortezza di non compromettere la leggibilità simbolica, di non cancellare o alterare segni o tracce connesse alla destinazione originaria.

Per esempio, nel caso di accertata presenza di un'area cimiteriale, dovrà essere tenuta in considerazione la necessità di evitare scavi o, comunque di procedere con estrema cautela, nel rispetto della sacralità del sito e della possibile presenza, anche non immediatamente visibile di tracce murarie; pari attenzione dovrà essere rivolta ad aree ove è accertata la preesistenza di edifici di valore monumentale.

Sono individuate le seguenti località e manufatti:

Centro – Monumento ai caduti

Dozio – area archeologica da PTCP (ponte)

Dozio – area del Santuario della Madonna di Czestochova

Cappelle ed edicole votive

ART.25. - ARCHITETTURE VEGETALI MONUMENTALI

Nelle tavole **PR3a PR3b** e **PR3c** sono stati individuati gli alberi monumentali e di particolare interesse ambientale. Tali alberi sono soggetti ad una attenzione conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione, utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

ART.26. - SPAZI APERTI, STRADE, SPAZI DI ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE

Gli spazi aperti, collettivi e pubblici urbani delle frazioni di Valgreghentino (strade, piazze,..), in particolare quelli all'esterno del centro storico e gli spazi di attrezzature sportive e ricreative, (spazi verdi recenti diffusi e attrezzature sportive) necessitano di interventi di qualità architettonica (disegno vegetale, materiali costruttivi, studio dei rapporti con il contesto, arredi, ecc.), di soluzioni funzionali (aree di sosta, percorsi pedonali, ciclabili, automobilistici, ecc.) e dal punto di vista delle opportunità ecologiche e naturalistiche. Vi sono inoltre siti con elementi di degrado e potenzialità poco valorizzate (ambiti di naturalità fluviale, strade e sentieri storici).

Il Piano dei Servizi indica, nel dettaglio, le priorità di intervento per tali aree.

ART.27 - AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART.17 DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ope legis in applicazione di quanto disposto dall'art 142 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42.

Il piano recepisce quanto stabilito dal comma 2 dell'art.17 del Piano Paesaggistico del P.T.R. e persegue, di conseguenza, i seguenti obiettivi:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;

- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che, in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

ART.28 - ANTENNE DI TELECOMUNICAZIONE

La tavola **PR1** individua le aree di rispetto al cui centro è prevista l'installazione di antenne di telecomunicazione.

Le antenne di telecomunicazione non possono essere collocate in luoghi paesaggisticamente caratterizzanti (viste attive e passive, statiche e dinamiche), in parti che definiscono lo skyline o i caratteri compositivi dell'architettura dei luoghi (sfondi, figura, ecc.), in siti che interferiscono visivamente e/o funzionalmente con il sistema di relazioni paesistiche storiche dei luoghi, in siti che abbiano acquisito un significato per la memoria collettiva delle popolazioni locali e extralocali.

ART.29 - AREE CONNETTIVE E SPAZI APERTI DI VALORE AMBIENTALE

Si tratta di aree generalmente utilizzate a scopo agricolo che, partendo dal limite esterno del tessuto urbano consolidato, connettono ambiti di valore paesaggistico ambientale.

Esse, per posizione e qualità paesaggistiche, assumono un ruolo molto importante di protezione dei centri urbani e di raccordo con il contesto paesaggistico e agricolo circostante. Tali aree coincidono con gli ambiti agricoli individuati come "*coltura terrazzata*" nelle Tavole **PR2a PR2b** e **PR2c**.

È importante la continuazione dell'attività agricola.

All'interno di tali aree non sono ammesse nuove costruzioni (edifici), anche di tipo precario. Gli eventuali interventi ammissibili dovranno comunque preservare la percezione che dall'ambiente urbano si ha degli ambiti di valore paesaggistico ambientale. Per gli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005. Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovranno rispettare le indicazioni di cui alle presenti norme.

Analogamente è da considerarsi il "*paesaggio dei seminativi arborati periurbani collinari*" come individuato al maggior dettaglio dalle tavole di piano con le aree a bosco e dei terrazzamenti, definite come aree agricole strategiche dal PTCP provinciale. Il PGT ha lo scopo prioritario di valorizzare il territorio agricolo, anche in rapporto alle diverse situazioni e condizioni territoriali presenti nella regione. Risulta quindi utile tenere conto della situazione di urbanizzazione, del grado di dispersione delle superfici urbanizzate nel territorio comunale, del rapporto con altri elementi di strutturazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio.

Tali aree caratterizzano in modo particolare il paesaggio comunale e sono oggetto di tutela. In esse non sono ammessi nuovi interventi edilizi e le realizzazioni tecnologiche dovranno progressivamente essere interrare.

ART. 30. - INQUINAMENTO AMBIENTALE

ART.30.1 - INQUINAMENTO ACUSTICO E SONORO

Il PGT individua nel controllo e nella limitazione delle emissioni sonore nel territorio un elemento qualitativo per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente, per la qualità di vita dei luoghi e per la valorizzazione e fruizione del paesaggio.

A tal fine il Comune si è dotato di un piano della classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 447 del 26/10/1995 e della L.R. 113 del 10/8/2001. Tale piano, (allegato al P.G.T.) prevede la regolamentazione del proprio "paesaggio sonoro", individuando aree e fonti sonore da tutelare e valorizzare (per es. rete e area di influenza del suono delle campane storiche, aree di prevalente presenza di suoni naturali, aree di tranquillità, ecc.) e dando indicazioni operative per la mitigazione o la soppressione delle emissioni sonore che presentano caratteri di negatività (rumore di traffico stradale, di attività produttive, ecc.).

ART.30.2 - INQUINAMENTO DA RADON

Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgono le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon, nonché il rispetto dei

livelli di riferimento previsti dalla normativa vigente del D.Lgs. n.101 del 31/07/2011 e DDG n. 12768 del 21.12.2011.

ART.30.3 - INQUINAMENTO LUMINOSO

Nei nuovi insediamenti gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere eseguiti in conformità ai criteri di antinquinamento luminoso previsti nella L.R. 17/2000, 38/2004 e 31/2015.

I campanili e i monumenti, nel caso di illuminazione esterna, potranno essere illuminati solo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato al fine di tutelare i chiroterri che possono utilizzarlo come luogo di rifugio o nursery.

ART.30.4 - INQUINAMENTO DELL'ARIA SUOLO E SOTTOSUOLO

Gli interventi comportanti trasformazione di destinazione urbanistica ed in particolare quelli residenziali previsti su aree utilizzate in passato per attività produttive dovranno essere sottoposti preliminarmente ad una verifica di compatibilità ambientale. A tal fine sarà necessario effettuare un piano di indagine ambientale sulla qualità dei suoli oltre che delle eventuali acque di falda sospesa. All'interno del piano dovrà essere verificata l'esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo (reti fognarie, vasche di accumulo liquami, aree di deposito rifiuti, serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, coperture contenenti amianto). Sulla base delle risultanze delle verifiche di cui sopra, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D.lgs. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni con riferimento alla parte quarta titolo V "Bonifiche dei siti contaminati".

Il Comune promuove studi puntuali relativi ai problemi e ai valori ecologici e ambientali (geologia, idrogeologia, dissesto e instabilità, ecc.), come approfondimento e integrazione di quelli già svolti dalla Regione per i suoi sistemi informativi e in sede di Piano Paesistico Regionale, dalla Provincia per il PTCP, dalle Comunità Montane, dall'Autorità di Bacino del Fiume Po o da altri enti amministrativi.

Gli studi hanno lo scopo di:

- migliorare l'azione preventiva, ridefinendo e/o integrando le zone già individuate dagli studi esistenti (aree di dissesto e di instabilità)
- di precisare a livello locale le politiche ecologiche (tutela della biodiversità, formazioni di reti ecologiche, ecc.)
- di individuare e censire le risorse idriche superficiali e sotterranee (corsi d'acqua, pozzi, sorgenti, risorgive, ecc), al fine della individuazione delle aree di rispetto e del miglior governo delle opere di captazione
- individuare, censire, tutelare le cascate, luoghi di particolare interesse paesistico, includendo le tratte a valle e a monte del corso d'acqua che le produce e del sistema di cui fanno parte
- definire puntualmente le attività permesse e vietate, sulla base del D.L. 18 agosto 200, n 258.

In applicazione di quanto previsto dall'art 8 comma 2 della L. 447/95 è obbligatoria la presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di clima acustico per la realizzazione, modifica o potenziamento delle seguenti opere:

- strade di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.lgs 30 aprile 1992, n. 285 e ss. mm.:
- discoteche
- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi o ricreativi

Le domande per il rilascio di permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive o ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, i provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive, dovranno contenere una documentazione di previsione di impatto acustico. Tale documentazione dovrà acquisire il parere di ARPA ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico.

ART.31. - RETE ECOLOGICA

ART.31.1. - CORRIDOI ECOLOGICI

In base a quanto prescritto dal P.T.C.P. nell'art. 61, il PGT estende e meglio definisce nella tavola **PR5** l'area dei corridoi ecologici. Essa è definita dagli ambiti di naturalità fluviale di cui al precedente Art.18, nonché dalla miglior definizione del corridoio terrestre già individuato in sede provinciale. All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di barriere fisiche continue che impediscano la libera circolazione ed il transito

della fauna selvatica; si prescrive la demolizione di tutte le barriere continue esistenti all'atto di adozione del PGT. È possibile eventualmente presentare progetti di mitigazione, che saranno oggetto di valutazione da parte della commissione paesaggio, nel caso in cui gli eventuali interventi mantengano le migliori condizioni per la libera circolazione ed il transito della fauna selvatica.

Art. 31.2. – NODI DELLA RETE

L'intero sistema boscato e le aree agricole in esso incluse, come perimetrato nella tavola **PR5**, costituiscono ambiti di primo livello della Rete Ecologica Provinciale, come indicati al comma 8 dell'Art. 61 della NdA del PTCP di cui si richimano gli indirizzi.

Art. 31.3. – AREE DI VALENZA AMBIENTALE DI SUPPORTO

Nella tavola **PR5** vengono individuate le aree agricole prossime al territorio urbanizzato e principalmente costituite dalle fasce terrazzate. Per esse sono da applicare, in relazione alle specifiche caratteristiche, i disposti di cui ai commi 10 e 11 dell'Art. 61 della NdA del PTCP, riferiti rispettivamente alle *zone di completamento della rete ecologica* e alle *zone tampone*.

ART. 32 - AREE SOGGETTE A MASCHERAMENTO, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PAESAGGISTICA

Sono individuate nelle Tavole **PR3a PR3b e PR3c** le aree soggette a mitigazione, mascheramento e ad interventi di compensazione paesaggistica.

Si richiede su tali aree una maggiore coerenza qualitativa complessiva almeno nelle coloriture delle facciate dei singoli edifici. Questi interventi devono essere studiati nel dettaglio per l'insieme dell'area. Il Piano prescrive, inoltre, che i tetti dei capannoni, compresi i casi di ristrutturazione degli edifici esistenti, siano realizzati con materiali opachi e di colore scuro, al fine di non riflettere la luce del sole con effetti notevoli di inquinamento visivo. Per le aree produttive dovranno essere previste adeguate soluzioni di mascheramento e mitigazione dei piazzali con progetti di sistemazione a verde coerenti con il paesaggio circostante. Le piantumazioni di mascheramento previste dovranno essere realizzate con essenze locali, escludendo le essenze citate nella "lista nera" della DGR 24 luglio 2008, n. 8/7736. Si intendono qui richiamati i contenuti di cui al Documento Tecnico 2 del P.T.C.P. *repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale*, quale ulteriore strumento di indirizzo per la redazione dei progetti.

Le presenti indicazioni dovranno essere applicate sia per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, sia in caso di interventi di ristrutturazione e straordinaria manutenzione che interessino i componenti esterni degli edifici.

ART.33. - NORME PAESAGGISTICHE PER GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E DI TRASFORMAZIONE (ambiti R1C – AT – AR)

- SCAVI E MOVIMENTI TERRA

Le attività di scavo e di movimento terra dovranno limitare, per quanto possibile, la denaturalizzazione del contesto, ove questo presenti caratteristiche significative dal punto di vista ambientale e paesaggistico. In ogni caso, sia per la realizzazione di scavi, sia per i rilevati è obbligatorio un progetto di sistemazione che adegui l'intervento finale al contesto esistente.

In tutte le zone del territorio comunale un lotto in pendio può essere parzialmente terrazzato con muri di controripa "a scala" aventi ciascuno altezza massima di m 1.50 misurata dalla quota del terreno sottostante derivante da sbancamento.

Il terrazzamento può essere ottenuto anche con la formazione di terrapieni di riporto contenuti da muri di sostegno che avranno comunque altezza massima di m 1.00 ed arretramento di almeno m 1.50 dai confini. In tutti e due i casi devono essere in pietra o rivestiti in pietra o realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.

- SISTEMAZIONI ESTERNE

Ogni progetto di nuova edificazione dovrà prevedere uno studio accurato delle aree libere e a giardino. Le previsioni del lotto edificato dovranno comunque mantenere almeno il 30 % di terreno permeabile. Le solette di box, posti auto interrati e altri locali accessori che fuoriescano dalla proiezione dei piani fuori terra dovranno essere ricoperte con un adeguato strato di terreno vegetale (min. 40 cm) almeno per il 30% della superficie totale. La parte restante dovrà comunque essere pavimentata con materiali compatibili con il contesto.

Gli elaborati progettuali relativi alle sistemazioni esterne dovranno contenere obbligatoriamente:

- 1) Rilievo quotato della situazione esistente e di quella di progetto

- 2) Principali sezioni significative
 3) Planimetrie di dettaglio con indicazioni sulle pavimentazioni, sui percorsi pedonali e carrai, e sulle essenze vegetali utilizzate, sia nel caso di alberature che di arbusti. Tali essenze saranno, preferibilmente, di ambito collinare o perialpino.

- **RECINZIONI**

Occorre evitare, per quanto possibile, la realizzazione di nuove recinzioni che introducono spesso elementi di disturbo estranei al linguaggio degli spazi aperti.

Le recinzioni private sono ammesse solo all'interno del perimetro del centro urbanizzato. Tali recinzioni –se ammesse- dovranno avere la caratteristica della trasparenza e non superare le altezze massime previste dal regolamento edilizio. Sono vietate le recinzioni con muri che seguono forzatamente le pendenze del terreno. Sono preferibili i materiali locali (pietra e legno) e nel caso siano proposti altri materiali (per es. metallici) gli stessi dovranno essere tinteggiati con colori compatibili con il contesto (per es. tonalità verde scuro). Nel caso sia previsto un muretto di base questo non potrà avere una altezza superiore a 60 cm (se di pietra locale) o di 25 cm se in cls o c.a. Soluzioni e dimensioni differenti possono essere ammesse ove favoriscano l'inserimento e l'omogeneità nel contesto urbano e paesaggistico.

- **MURI DI CONTENIMENTO TERRA**

I muri di contenimento (limitati alle necessità indispensabili) dovranno essere realizzati con tecniche e dimensioni rispettose del contesto locale e di valorizzazione dei caratteri paesaggistici.

- **RAMPE**

Dovrà essere limitato il vuoto sulle rampe carraie fino all'altezza di m. 2,5 sulla rampa stessa, con realizzazione di grigliati a verde.

- **INDICAZIONI VOLUMETRICHE E CONTESTO**

I progetti di nuova edificazione dovranno presentare un elaborato (assonometria, prospettiva) che documenti le scelte planivolumetriche di massima in relazione al contesto in cui l'intervento è previsto.

- **INTONACI E TINTEGGIATURE ESTERNE**

La finitura esterna degli edifici è soggetta a parere obbligatorio da parte della commissione paesaggio. Intonaci e tinteggiature dovranno essere campionati prima dell'inizio dei lavori. Sono da evitare colori sgargianti e soluzioni che contrastino palesemente con il contesto, per esempio con l'uso di materiali lucidi e riflettenti. Sono da preferire tinte nelle tonalità del pastello e delle terre naturali. Nel caso di edifici esistenti in contrasto con tali indicazioni qualsiasi proposta di intervento è condizionata al ripristino di condizioni compatibili con l'elevato valore del contesto paesaggistico e dovrà prevedere interventi di mitigazione.

- **SCALE E COLLEGAMENTI VERTICALI**

In linea generale il collegamento verticale degli edifici è realizzato all'interno del volume del corpo principale.

- **COPERTURE**

Le coperture degli edifici dovranno tenere in considerazione la tipologia dell'area interessata all'intervento evitando di proporre elementi di contrasto eccessivo (eccessive variazioni di pendenze delle falde, complessità compositive). Dovranno essere limitate le aperture nelle falde, (finestre a tetto ed abbaini) sia per numero che per dimensioni, tenendo conto delle esigenze indispensabili di aerilluminazione. Il posizionamento di pannelli solari (sia per acqua calda, sia per energia fotovoltaica) sarà ammissibile solo se effettuato a filo del manto di copertura.

ART.34. - PAESAGGIO DELLA CRITICITÀ – AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Le tavole **PR3a**, **PR3b** e **PR3c** del Piano delle Regole del PGT individuano sul territorio gli ambiti che richiedono interventi di mitigazione e schermatura vegetale quegli ambiti ove è richiesto un vero e proprio intervento generale di riqualificazione architettonica, sia per quanto riguarda la riorganizzazione dei volumi, sia per quanto riguarda la riorganizzazione delle aree pertinenziali visibili da spazi pubblici.

ART.35. - VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

Su tutto il territorio comunale, in caso di esecuzione di Piani Attuativi, si prescrive l'esecuzione di una valutazione del rischio archeologico in sede di progetto preliminare da sottoporre alla "Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia" per le autorizzazioni di competenza. Nel caso di lavori di interesse pubblico, tali accertamenti, diretti dagli uffici della suddetta soprintendenza, ai sensi dell'art. 88, comma I del D. Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, dovranno essere materialmente effettuati da ditta specializzata in ricerche archeologiche, con formale incarico e ad onere dell'Ente committente, ai sensi dell'art. 28 del medesimo D.Lgs.

ART.36. - ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE

Come previsto dall'art.35 della Normativa del Piano Paesaggistico del P.T.R. tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesaggistico. Il progettista (comma 6 del medesimo articolo) provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r n. 11045 dell'8 novembre 2002 rispettando rigorosamente quanto previsto dagli allegati della Delibera della G.R. della Lombardia n. 8/2121 del 15 marzo 2006, avente per oggetto: "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della L.R. 11 marzo 2005 n.12", che definiscono gli elaborati progettuali necessari e il relativo abaco.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**ART. 37. - CLASSIFICAZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI**

Il piano delle regole definisce il perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC) ai sensi della L.R.12/05 art.10 comma 1. L'edificabilità delle parti del tessuto urbano consolidato è definita in relazione alla formazione dell'insediamento, come individuato dalla Tav DP 2 Carta del Consumo di Suolo ed alle diverse consistenze insediative che si sono consolidate anche conseguentemente all'attuazione delle previsioni della pianificazione vigente. In particolare, il tessuto urbano consolidato è connotato dalla presenza dei nuclei di antica formazione e dal sistema edificato definito dal processo di espansione verificatosi nel tempo a partire dalla metà del secolo scorso. In relazione ai numerosi poli di attrazione costituiti dai numerosi nuclei storici attorno ai quali è avvenuto tale processo, il territorio è caratterizzato da un TUC particolarmente articolato e frammentato. Restano esclusi da esso solo piccoli insediamenti ed edifici sparsi che vengono equiparati agli ambiti nel verde RV.

Le presenti norme stabiliscono quando siano necessari il permesso di costruire convenzionato od il previo piano attuativo. In mancanza di tali prescrizioni l'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento, nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di m 150 lungo il più breve percorso pedonale pubblico; ad eventuali carenze parziali può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n.380/2001.

Nei casi di nuova costruzione o di ricostruzione dei volumi esistenti dovranno essere altresì previste adeguate integrazioni di parcheggi ad uso pubblico da realizzare mediante idonei arretramenti delle recinzioni verso il fronte stradale da prevedere laddove non vi ostino ragioni di carattere ambientale, tipologico o morfologico dell'edificio o degli edifici adiacenti.

È richiesto l'intervento indiretto mediante Piano Attuativo in caso di realizzazione di interventi finalizzati all'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq, fermo restando che nel comune non sono ammesse strutture per la Grande Distribuzione.

L'edificazione all'interno degli ambiti realizzati con le modalità indirette è subordinata alla preventiva realizzazione almeno delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 38. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

a) Tessuti consolidati a prevalente presenza residenziale

- **Nuclei di antica formazione NAF (zone A)**
Nuclei di antica formazione identificabili ai sensi dei Criteri regionali (prima levata cartografia IGM) che hanno conservato le caratteristiche morfologiche originarie date dall'impronta del sedime edificato e dalla organizzazione degli spazi, nonché una parte della tipologia originaria degli edifici ed alcune espressioni architettoniche.
- **Ambiti residenziali consolidati R1 (zone B ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444)**
Si tratta del sistema edificato prevalentemente residenziale che vede una densità fondiaria alta o media, variabile in relazione all'epoca di edificazione con alternarsi di aree ad edifici plurifamiliari ed aree di case unifamiliari ma quasi sempre con aree di pertinenza dalla limitata estensione. Gran parte di esse risultano saturate o, in casi limitati, con lievi margini di edificazione residua.
- **Ambiti residenziali nel verde RV (zone B ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444)**

Si tratta delle aree interne al TUC caratterizzate da una densità edificatoria molto bassa, dove i lotti conservano ampie superfici a verde privato.

Sono individuati in questo ambito anche i gruppi o nuclei edificati diffusi e di più recente fattura rispetto ai nuclei antichi, che risultino comunque esterni al perimetro del TUC, nonché gli edifici esistenti regolarmente assentiti in area agricola che, alla data di adozione del PGT, non risultano più adibiti ad usi agricoli isolati.

- **Ambiti residenziali soggetti a Permesso Convenzionato R1C (zone B** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444)

Si tratta di aree equiparabili agli ambiti R1 ma con una residua estensione di suolo libero o che presentano aspetti di criticità rispetto allo stato dei manufatti ivi edificati. In ogni caso si tratta di ambiti ove le previsioni di nuova edificazione o di trasformazione richiedono l'individuazione di infrastrutture e correzioni adeguate al regolare processo di saturazione o riqualificazione del tessuto urbano.

Anche ove non identificati da specifica simbologia nelle Tavole del PdR, tutti gli EDIFICI¹ diffusi sul territorio comunale sono equiparati ad ambito **RV** o zona **A** in relazione alla loro epoca di realizzazione originaria, da accertarsi a cura dei soggetti titolari. Ogni intervento edilizio sugli stessi, quindi, farà riferimento alle norme dei suddetti ambiti di appartenenza.

b) Tessuti consolidati a prevalente presenza non residenziale

- **Ambito produttivo P (zone D** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444)
Ambiti interamente o quasi destinati ad attività produttive e artigianali di cui alla categoria funzionale CF 3, con edifici a capannone. In esse sono talvolta comprese residenze annesse alle aziende. Nel territorio di Villa le aree sono contermini ed alternate ad ambiti residenziali.
- **Ambito artigianale e residenziale misto M (zone D** ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444)
Ambiti urbani consolidati ad alta o media densità fondiaria ove gli edifici a carattere produttivo, prevalentemente di medie dimensioni, sono a stretto contatto con gli edifici residenziali.

c) Ambiti della rigenerazione urbana AR

Aree individuate ai sensi dell'Art. 8 comma 2 lettera equinques della Legge Regionale 12/2005

d) Ambiti di trasformazione AT

e) Ambiti agricoli

- Ambiti per coltura agricola o colture specializzate
- Ambiti per coltura terrazzati
- Ambiti per pertinenze agricole
- Pascoli e incolti
- Bosco

f) Aree non soggette a trasformazione urbanistica

ART. 39. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 39.1. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Rappresentano tutte le zone "A" (nuclei storici) del PGT vigente del comune di Valgrehentino per i quali è già stato effettuato uno studio di dettaglio, con relative schede e modalità di intervento per ogni edificio. Tale documentazione viene acquisita nella presente Variante Generale di PGT al fine di conservare e aggiornare la catalogazione dei singoli edifici.

A ciascun edificio si applicano i criteri di intervento stabiliti dal presente articolo e dalle norme paesaggistiche del presente piano. Ove specificato in ciascuna scheda, restano le norme prescrittive previste dalle schede per gli edifici soggetti a **restauro conservativo** e **risanamento conservativo** di cui all'Art 3 comma c del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e a **ristrutturazione senza demolizione**. In questo ultimo caso dovranno essere rispettati sagoma, prospetti e sedime dell'edificio, conservandone l'impianto e la struttura portante perimetrale eliminando le superfetazioni e recuperando le componenti alterate nel tempo.

Gli interventi si attuano in modo diretto. Sono sempre ammessi interventi indiretti, mediante Piano di Recupero, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, che comportino trasformazioni planivolumetriche oltre i termini consentiti dalle presenti norme o di recupero su lotti funzionali.

L'edificazione all'interno degli ambiti realizzati con le modalità indirette è subordinata alla preventiva realizzazione almeno delle opere di urbanizzazione primaria.

È ammessa la costruzione in aderenza ad edifici contigui, o a distanza inferiore a quelle sopra definite, nel caso di ricostruzione, per uniformarsi ad un allineamento preesistente o previo accordo tra vicini con reciproco impegno alla costruzione in aderenza. In tale caso con provvedimento amministrativo, sentito il parere della Commissione Paesaggio, si potrà imporre che le costruzioni vengano realizzate sullo stesso filo e/o con la stessa altezza di fabbrica verso ogni proprietà pubblica.

Per gli edifici in regolare posizione amministrativa, costruiti anteriormente alla data del 01/10/1967, o di cui si abbia documentazione del loro impianto originario anteriore a tale data, per le distanze De, Ds e Dcs relative agli interventi a, b, c, d, e, f, del precedente art. 6, si applicano le norme del Codice Civile.

Il presente articolo, unitamente alle norme ed indicazioni per la tutela del paesaggio, detta i principali indirizzi e criteri architettonici di intervento sui beni appartenenti al contesto storico comunale.

L'assunto fondamentale è che gli interventi edilizi nei nuclei antichi hanno il fine di garantire, con mezzi ordinari e straordinari, il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano questi complessi.

Pertanto, tutti gli interventi edilizi debbono essere finalizzati a garantire la sopravvivenza del contesto edilizio storico dei nuclei antichi e quindi la trasmissione del loro messaggio storico.

Prendendo inoltre atto che gran parte del patrimonio storico ha subito trasformazioni significative che ne hanno compromesso i caratteri originari, gli interventi dovranno altresì essere finalizzati al recupero dei valori architettonici con particolare riferimento all'uniformità tipologica che ha per secoli caratterizzato il sistema edificato locale. Ai fini della tutela generale del patrimonio si assume il principio fondamentale che il migliore intervento di recupero e ristrutturazione è quello che non si vede, ma, in particolare per questi ultimi casi di compromissione dei caratteri originari o nei casi di trasformazione delle destinazioni con recupero di volumi di carattere rurale e funzioni accessorie, non si esclude l'uso di soluzioni, materiali e tecniche contemporanee che riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità, anche con soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli dal contesto e dalla tradizione.

- SERRAMENTI

Nel caso di elementi da conservare, i serramenti dovranno essere analoghi a quelli preesistenti e significativi, comprese le sezioni ridotte degli stessi, le finiture particolari, quali la ripartizione in specchi, i piombi. Nel caso di possibile sostituzione essi dovranno essere in legno naturale tinteggiato con impregnanti o dipinto in tinte, oppure in altri materiali (pvc, metallici), che presentino una finitura adeguata al contesto ed analoga all'esistente, con la sola esclusione di immobili soggetti a vincoli specifici oppure ad interventi di restauro, per i quali la Commissione paesaggio può prescrivere la conservazione di elementi preesistenti di pregio. I bilici, sono da limitarsi a serramenti dimensionalmente particolari quali quelli posizionati nei timpani o nei sottotetti.

Il loro posizionamento dovrà essere il più possibile arretrato rispetto al filo esterno della facciata per valorizzare la profondità dei vani.

Nelle tipologie delle "case in pietra a vista", non sono consentiti antoni e persiane, salvo dove storicamente preesistenti. All'oscuramento e alla chiusura si provvederà con antoni interni lignei.

Nelle tipologie delle "case in muratura a intonaco o in raso pietra", sono consentite - persiane - salvo nei casi in cui vengano interessati specifici apparati decorativi (fasce, strombi, decorazioni, graffiti, ecc.). La loro

tinteggiatura dovrà essere effettuata con colori neutri, nella gamma marrone, verde scuro, grigio, ecc. (salvo specifiche indicazioni di preesistenze locali che possono suggerire, soluzioni diverse). Nel caso di possibile sostituzione essi dovranno essere in legno naturale tinteggiato con impregnanti o dipinto in tinte, oppure in altri materiali (pvc, metallici), che presentino una finitura adeguata al contesto ed analoga all'esistente, con la sola esclusione di immobili soggetti a vincoli specifici e ad interventi di restauro, per i quali la Commissione paesaggio può prescrivere la conservazione di elementi preesistenti di pregio.

La ferramenta dovrà essere di semplice fattura.

I serramenti d'arte e d'epoca, comprese le finiture quali cerniere, chiavistelli e catenacci, dovranno essere conservati e valorizzati. Sono da conservare e ripristinare in particolare i serramenti con vetri piombati.

È fatto di norma divieto di usare avvolgibili e frangisole in plastica o metallici. Ove questi esistessero potrà essere effettuata la rimozione e la sostituzione con antoni o persiane. È vietata la sostituzione di tamponamenti totalmente lignei con strutture esterne perlinate.

Portoni e cancelli d'arte o d'epoca, dovranno essere conservati e restaurati; nel caso di impossibilità dovranno essere sostituiti con nuovi elementi uguali per materiale, forma, finitura e colore ai precedenti oppure in altri materiali, che presentino una finitura analoga all'esistente.

Ad integrazione di quanto previsto nei locali Regolamenti Edilizi, è fatto obbligo di inserire portoni e cancelli fra i particolari costruttivi richiesti per il rilascio di autorizzazioni e concessioni, con la specificazione del materiale usato e del colore previsto.

Gli accessi carrai prospicienti sulla pubblica via dovranno avere una tipologia di apertura senza sporgenza esterna e che non invada lo spazio pubblico in fase di movimentazione.

Non è consentita la realizzazione di balconi prospicienti sulla pubblica via.

- FINITURA FACCIATE

All'interno del centro storico gli interventi dovranno prevedere il recupero delle finiture originarie. Nel caso in cui ciò non sia possibile o nel caso in cui quelle attuali contrastino con il contesto sono ammesse solo le seguenti finiture:

- Pietra a vista con rabbocchi di malta di calce
- Raso pietra
- Intonaco strollato
- Intonaco a civile

Nel centro storico è prescritto l'utilizzo di malte e finiture a base di calce. Gli intonaci dovranno essere realizzati con sabbia di granulometria tipo "sabbia di fiume" e con l'eventuale uso di pigmenti in terre naturali prediligendo intonaci colorati in pasta o eseguendo colorazioni a velatura.

Negli interventi di restauro dovranno essere ottemperate le disposizioni previste dal Codice dei Beni Culturali.

Ogni operazione, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, inerente la tinteggiatura di facciate di edifici, manufatti, di elementi architettonici o costruttivi prospettanti su vie, piazze, cortili, giardini, androni, ecc., è soggetta a regolare domanda che sarà presentata, prima di qualsiasi intervento, allegando fotografie a colori e, possibilmente, i disegni relativi (contesto, prospetti, particolari, ecc.).

Tale richiesta dovrà chiaramente illustrare, mediante descrizioni e campionature adeguate, i caratteri tecnici ed estetici delle tinte e delle tonalità dei materiali proposti.

L'autorizzazione verrà preferibilmente concessa facendo riferimento a tracce di colorazioni esistenti e significative rilevate anche mediante un apposito sopralluogo delle Commissioni Competenti.

Per gli edifici con caratteri stilistici definiti, si adotteranno le tinte tipiche dell'epoca di edificazione.

In mancanza di tali testimonianze, l'autorizzazione verrà preferibilmente data per analogia con edifici coevi i cui caratteri cromatici siano stati accertati come originali.

Per fronti di fabbricati diversi ma contigui, si sconsiglia la mimesi cromatica. Essi saranno differenziati per unità cromatiche distinte, eppure armoniche, al fine di non sovradimensionare e confondere le campiture dei prospetti.

I progetti di colorazione di edifici, di particolari costruttivi o di manufatti vincolati ex lege 1089 del 29/06/39, dovranno rendere conto anche delle colorazioni degli edifici dei manufatti adiacenti (e viceversa). Dovranno, altresì, su tali edifici, essere effettuati appositi saggi, al fine di ricostruire la colorazione originaria dell'intonaco.

Per l'approvazione definitiva delle tinte previste, potrà essere richiesta campionatura in loco, al fine della verifica della loro validità o per ottenere eventuali variazioni di tono (anche in funzione dell'orientamento degli edifici e dei manufatti e quindi della luce che li raggiunge).

Si consiglia la coloritura monocromatica solo per gli edifici o manufatti che non hanno alcuna parte in rilievo, o per edifici "atipici".

Anche gli eventuali nuovi interventi, se consentiti, dovranno preferibilmente essere caratterizzati da coloriture monocromatiche.

La colorazione deve, infatti, completare, migliorare, ed essere aderente all'impianto volumetrico del manufatto, alla composizione della facciata e al contesto, anche naturale.

Le lesene, le fasce e modanature di marcapiano, i contorni, cornici e stipiti in intonaco di finestre o di porte, le mensole ed i balconi in intonaco, saranno tinteggiati con tonalità immediatamente più scura o più chiara della tinta di fondo della facciata.

Le gronde preesistenti in legno naturale non potranno essere tinteggiate, ma semplicemente ripulite e verniciate con vena in vista. Le gronde, gli zoccoli ed i barbacani in muratura intonacata (se non di rilevanti dimensioni), saranno tinteggiati con la tonalità delle lesene, fasce, ecc. Le zocolature realizzate ad intonaco grosso spruzzato, potranno avere la stessa tonalità del fondo, in quanto la loro finitura le diversifica (per il modo diverso di scorrere della luce).

I canali di gronda ed i pluviali saranno tinteggiati (ove questo è consentibile) in tonalità più scura rispetto alla tinta di fondo e generalmente analoga alla tinta delle parti in ferro.

Devono essere altresì restaurati, ripristinati, affreschi, graffiti, finti bugnati, intonaci e decorazioni già esistenti avendo cura di evidenziarne l'attuale consistenza ed eventualmente, se d'arte o d'epoca, completando le parti mancanti in sottotono o in "neutro".

La colorazione di una facciata unitaria, ancorché appartenente a più proprietari, dovrà essere eseguita uniformemente.

È vietato tinteggiare pietre naturali ed elementi decorativi ed eventualmente mattoni in vista. Essi dovranno essere semplicemente ripuliti o ripristinati.

I serramenti, ove previste le tinteggiature, dovranno essere in sintonia con le coloriture e le campiture della facciata.

I portoni d'accesso, se in legno, dovranno essere trattati con vena a vista ed ove prevista la tinteggiatura dovranno essere in sintonia con le tinteggiature e le campiture della facciata. Per le colorazioni delle parti in ferro che non siano né d'arte né d'epoca - per le quali è richiesta la semplice pulitura - (ringhiere, inferriate, ecc.) in linea di massima si adotterà la tinta degli antoni e ove previsto, delle persiane opportunamente scurite.

Ove possibile sarà opportuno creare apposite scanalature interne alle murature, al fine di ospitare cavi, fili o condotte altrimenti esposte in facciata; in caso contrario, saranno verniciati nella tinta di fondo.

- PANNELLI SOLARI

Nei nuclei di antica formazione è ammessa la posa di pannelli solari e fotovoltaici in base al parere prescrittivo della commissione paesaggio. Gli stessi dovranno essere comunque aderenti ed integrati alla falda e dovranno presentare caratteristiche cromatiche compatibili con l'edificio ed il contesto.

- RECINZIONI

Nei nuclei di antica formazione non è ammessa la realizzazione di recinzioni, fatto salvo le aree prospicienti la via pubblica di cui all'art. 14.2. E' consentita la delimitazione degli spazi con cordoli a raso terra.

- NORME GENERALI

Compatibilmente con le prescrizioni delle schede vigenti ed escludendo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, all'interno della zona dei nuclei di antica formazione è concesso un aumento volumetrico del 10% per adeguamenti igienico sanitari.

Al fine di tutelare l'impianto morfologico, gli aspetti tipologici e paesaggistici dei nuclei di antica formazione, all'interno delle zone A di cui al presente articolo non si applicano gli incrementi volumetrici di cui all'art.

40bis comma 5 della LR 12/2005, salvo quanto previsto al punto precedente e con particolare riferimento alla conservazione delle altezze di gronda esistenti e all'impianto planivolumetrico degli edifici. I disposti di cui al citato Art. 40bis si applicano solamente nei casi in cui sia individuato con apposita Delibera Comunale lo stato di criticità degli edifici esistenti.

Al fine di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio si applicano comunque, a tutti gli interventi in zone A e indipendentemente dai requisiti di criticità di cui alla norma regionale, le agevolazioni e facilitazioni procedurali introdotte ai sensi delle suddette norme regionali di cui all'Art. 40bis e 40ter. Restano possibili gli incrementi alla superficie lorda (SL) ove rispettosi degli aspetti architettonici e morfologici degli edifici e l'eventuale acquisizione dei diritti edificatori corrispondenti da trascrivere sul registro comunale dei diritti edificatori e utilizzare in ricaduta su altre aree ad edificabilità consentita ed in perequazione. Restano inoltre possibili le deroghe sulle distanze di cui al comma 10 dell'Art. 40bis.

Nelle zone A è consentito il recupero dei sottotetti ai sensi degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 ferma restando la conservazione delle quote di gronda esistenti, salvo modifiche conseguenti ad allineamenti e aggiustamenti necessari alla riqualificazione morfologica del complesso edificato.

ART. 39.2. AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI - R1

A ridosso dei nuclei di antica formazione si sono formati ambiti ad assetto urbano compiuto che sono stati realizzati sostanzialmente dal dopoguerra con un forte incremento dopo gli anni sessanta del Novecento. La parte urbanizzata più recente è costituita dal tessuto urbano di completamento realizzato in gran parte mediante Piani di Lottizzazione.

Nel tessuto urbano consolidato, laddove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, la consistenza volumetrica degli edifici esistenti è determinata dagli atti di fabbrica o, in loro assenza dallo stato di fatto. Tale volumetria, divisa per l'altezza urbanistica AU di m 3 genera una superficie la cui complessiva entità è applicata secondo la definizione di Superficie data dal PGT.

Gli edifici esistenti possono essere assoggettati agli interventi edilizi di cui al punto 1 commi a), b), c) e d) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. Per le nuove edificazioni e gli ampliamenti, si applicano gli indici di seguito indicati ove il lotto risulti libero o non ancora saturo rispetto ad essi.

DESTINAZIONI D'USO

CF 1	AGRICOLTURA			NA
CF 2	RESIDENZA	A		
CF 3	INDUSTRIA E ARTIGIANATO			NA
CF 4	COMMERCIALE/TERZIARIO		AL	
1b)	Media struttura			NA
1c)	Grande struttura			NA
4.	Ricettivo alberghiero			NA
9.	Carburanti			NA

A	ammessa
AL	ammessa con limitazioni
NA	non ammessa

INDICI URBANISTICI

IF mc/mq	IC mq/mq	Hf m	AU	dc m	de m
0,80	0,25	9,00	2 piani+ p. sottotetto	½ Hf - min 5,00	10,00

ART. 39.3. AMBITI RESIDENZIALI NEL VERDE - RV

In tali ambiti si assume lo stato di edificazione esistente e non sono ammessi di norma nuovi volumi od ampliamenti, sono ammessi gli interventi di cui al punto 1 commi a), b) e c) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. È sempre ammesso il recupero dei volumi e spazi regolarmente realizzati attualmente non utilizzati.

Per gli edifici ove sia riconosciuta l'inadeguatezza alle norme igienico-sanitarie in vigore e/o la non compatibilità dei manufatti con il contesto paesaggistico ed ambientale, sono ammesse modifiche planivolumetriche contenute nei limiti del 20% dovute ad adeguamenti tecnologici e finalizzate al superamento delle barriere architettoniche. Analogamente è ammessa nei suddetti limiti percentuali la realizzazione di logge, balconi e porticati, di corpi per disimpegno o tecnologici che non siano conteggiabili nella volumetria e interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, purché tali opere siano esclusivamente finalizzate alla eliminazione delle incongruenze ed a fronte di migliorie paesaggistiche ed ambientali. Solo nel caso si renda necessario un adeguamento igienico-sanitario dello stato esistente, oltre alla realizzazione di modifiche planivolumetriche nella percentuale sopra indicata, è consentito un incremento del volume esistente pari al 10%.

È ammessa la realizzazione di recinzioni secondo i disposti di cui all'Art. 14.2.1., ma la loro realizzazione dovrà considerare opportune soluzioni compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico approvate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio, in particolare garantendo la massima trasparenza e continuità visiva degli spazi aperti e uniformandosi alle caratteristiche richieste per gli ambiti agricoli di cui all'Art. 14.2.3.

DESTINAZIONI D'USO

CF 1	AGRICOLTURA		AL*	
CF 2	RESIDENZA	A		
CF 3	INDUSTRIA E ARTIGIANATO			NA
CF 4	COMMERCIALE/TERZIARIO		AL	
1b)	Media struttura			NA
1c)	Grande struttura			NA
2.	Direzionale			NA
3.	Agenzie di servizi			NA
4.	Ricettivo alberghiero			NA
9.	Carburanti			NA

A	ammessa
AL	ammessa con limitazioni
NA	non ammessa

- è ammessa la riconversione quali residenze e pertinenze di attività agricole degli edifici esterni al TUC, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e delle distanze dalle altre destinazioni d'uso stabilite.

Negli ambiti RV interni al perimetro del TUC è possibile individuare interventi di cui al comma 1 lettera f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, assoggettati a trasformazione urbanistica mediante Piano Attuativo, nel rispetto degli indici di seguito specificati. Le nuove realizzazioni dovranno essere effettuate in forma compensativa, secondo i criteri e gli obiettivi dello sviluppo sostenibile e secondo i criteri orientativi finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di energie rinnovabili.

INDICI URBANISTICI

IF mc/mq	IC mq/mq	Hf m	AU	dc m	de m
0,50	0,20	7,00	2 piani incluso sottotetto	5,00	10,00

ART. 39.4. AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO CONVENZIONATO - R1C

Includono le aree libere in ambito R1 che, per la loro estensione o per aspetti di criticità, richiedono un progetto che garantisca la tutela di particolari valori paesaggistici, ambientali e percettivi alla scala locale, nonché interventi volti a migliorare la fruibilità degli spazi comuni e/o la cessione gratuita di aree ad uso pubblico.

A tale scopo, ferme restando le disposizioni funzionali ed edificatorie prescritte per gli ambiti R1 e di seguito riportate, i progetti sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che stabilisce le caratteristiche tecniche e le modalità di cessione delle quote di servizi previste e/o la loro eventuale monetizzazione. In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti progetti, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fidejussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste. In ogni caso dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dalle Norme del Piano dei Servizi.

DESTINAZIONI D'USO

CF 1	AGRICOLTURA			NA
CF 2	RESIDENZA	A		
CF 3	INDUSTRIA E ARTIGIANATO			NA
CF 4	COMMERCIALE/TERZIARIO		AL	
1b)	Media struttura			NA
1c)	Grande struttura			NA
4.	Ricettivo alberghiero			NA
9.	Carburanti			NA

A	ammessa
AL	ammessa con limitazioni
NA	non ammessa

INDICI URBANISTICI

IF mc/mq	IC mq/mq	Hf m	AU	dc m	de m
0,80	0,25	9,00	2 piani+ sottotetto	½ Hf - min 5,00	10,00

Le aree di Borneda, per le quali la Regione Lombardia con delibera G.R. n° VII /1650 del 13/10/2000 ha disposto il divieto alla realizzazione di nuovi volumi, per ragioni paesaggistiche, ove non intervengano richieste di adeguamento e modifica della destinazione d'uso attuale, dovranno essere ripristinate a verde senza deposito di materiale a cielo aperto, per le attività esistenti sarà possibile, sempre mediante Permesso Convenzionato, la creazione di box-magazzini totalmente interrati aventi **IC** pari a 0,50 ed altezza massima m 4,50.

Sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato tutte le aree delimitate con specifico simbolo perimetrale di colore rosso, anche ove non riferite ad ambiti R1. Ove riferite ad edifici esistenti in altro ambito quali misto M o interno a nuclei di antica formazione è richiesta tale procedura ove gli interventi siano conformati a quelli previsti dalle lettere **d** ed **e** come definiti all'art. 27. "Definizioni degli interventi edilizi" della L.R. 12/2005 recepiti dall'Art. 3 del D.p.r. 380/2001.

ART. 39.5. AMBITI PRODUTTIVI – P

Gli edifici esistenti possono essere assoggettati agli interventi edilizi di cui al punto 1 commi a), b), c) e d) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. Per le nuove edificazioni, riedificazioni e ampliamenti, si applicano gli indici di seguito indicati ove il lotto risulti libero o non ancora saturo rispetto ad essi.

Ove specificatamente indicato con contrassegno nelle Tavole **PR2a PR2b PR2c** e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di lotti con estensione SF superiore a mq 2.000, i progetti di nuova edificazione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato con la sottoscrizione di una convenzione che stabilisce le caratteristiche tecniche e le modalità di cessione delle quote di servizi previste e/o la loro eventuale monetizzazione. In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti progetti, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fidejussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste. In ogni caso dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dalle Norme del Piano dei Servizi.

DESTINAZIONI D'USO

CF 1	AGRICOLTURA			NA
CF 2	RESIDENZA			NA
CF 3	INDUSTRIA E ARTIGIANATO	A		
CF 4	COMMERCIALE/TERZIARIO		AL	
1a)	Esercizio di vicinato			NA
1c)	Grande struttura			NA
4.	Ricettivo alberghiero			NA
7.	Servizi privati diffusi			NA
9.	Carburanti			NA

A	ammessa
AL	ammessa con limitazioni
NA	non ammessa

INDICI URBANISTICI

SL mq	IC mq/mq	Hf m	IPF mq	dc m	de m
SL=SCOPx1,5	0,60	11,00	0,15	½ Hf - min 5,00	10,00

Previo parere della competente Commissione per il paesaggio, sono ammesse altezze maggiori esclusivamente per gli impianti tecnologici.

Per i corpi di fabbrica dello stesso complesso edilizio interno ad una proprietà, sono ammesse distanze inferiori a m 10,00 purché, su entrambe le pareti, le aperture esistenti, non siano determinanti ai fini del calcolo dei rapporti aeroilluminanti dei vani.

Ai fini del calcolo dell'indice di coperture IC non sono da computare gli impianti e le apparecchiature tecnologiche poste all'aperto, gli impianti e le vasche di depurazione e trattamento dei reflui, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità IPF.

È ammessa una quota di SL destinata a residenza di custodi, amministratori, titolari o comunque addetti della unità produttiva, purché essa sia inferiore alla quota parte destinata alla produzione e, comunque non superiore a mq 150, salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del presente nuovo PGT, che si intendono confermate. L'abitazione dovrà essere asservita, con atto di vincolo unilaterale, all'edificio industriale, con divieto di vendita separata.

Per ogni intervento di cui al punto 1 commi c) e d) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, nonché per ampliamenti e nuove edificazioni, sono sempre prescritte le opere paesaggistiche e di mitigazione di cui al TITOLO II delle presenti norme. Il rilascio dell'agibilità è subordinato alla verifica ed al collaudo delle stesse.

ART. 39.6. AMBITI MISTI ARTIGIANALE E RESIDENZIALE - M

Gli edifici esistenti possono essere assoggettati agli interventi edilizi di cui al punto 1 commi a), b), c) e d) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001. Per le nuove edificazioni, riedificazioni e ampliamenti, si applicano gli indici di seguito indicati ove il lotto risulti libero o non ancora saturo rispetto ad essi.

DESTINAZIONI D'USO

CF 1	AGRICOLTURA			NA
CF 2	RESIDENZA		AL	
	Ricettivo non alberghiero			NA
CF 3	INDUSTRIA E ARTIGIANATO		AL	
a)	Rischio = gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 334/1999			NA
b)	Insalubre = le industrie insalubri di prima classe di cui al DM 05/09/1994			NA
d)	Logistica = le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci.			NA
CF 4	COMMERCIALE/TERZIARIO		AL	
1c)	Grande struttura			NA
4.	Ricettivo alberghiero			NA
9.	Carburanti			NA

A	ammessa
AL	ammessa con limitazioni
NA	non ammessa

INDICI URBANISTICI

RESIDENZA						
IF mc/mq	IC mq/mq	Hf m	AU	dc m	de m	
0,80	0,25	9,00	2 piani+ sottotetto	½ Hf - min 5,00	10,00	
ARTIGIANALE						
SL mq	IC mq/mq	Hf m	IPF mq	dc m	de m	
SL=SCOPx1,5	0,60	9,00	0,15	½ Hf - min 5,00	10,00	

Negli ambiti misti la compatibilità delle diverse funzioni deve essere verificata mediante accertamento della possibile coesistenza di funzioni differenti in relazione alle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica (PZA). Le sorgenti fisse devono rispettare i limiti massimi specifici e le attività artigianali devono effettuare la verifica di impatto acustico come previsto dalla L. 447/1995 art.8 dgr.03.2002 n° 7/8313.

Per le attività autorizzate esistenti con destinazione d'uso incompatibile rispetto all'ambito di appartenenza sono ammessi interventi edilizi finalizzati ai soli adeguamenti igienico-sanitari.

Previo parere della competente Commissione per il paesaggio, sono ammesse altezze maggiori esclusivamente per gli impianti tecnologici.

Per i corpi di fabbrica dello stesso complesso edilizio interno ad una proprietà, sono ammesse distanze inferiori a m 10,00 purché, su entrambe le pareti, le aperture esistenti, non siano determinanti ai fini del calcolo dei rapporti aeroilluminanti dei vani.

Ai fini del calcolo dell'indice di copertura IC non sono da computare gli impianti e le apparecchiature tecnologiche poste all'aperto, gli impianti e le vasche di depurazione e trattamento dei reflui, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità IPF.

Per ogni intervento di cui al punto 1 commi c) e d) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, nonché per ampliamenti e nuove edificazioni, sono sempre prescritte le opere paesaggistiche e di mitigazione di cui al TITOLO II delle presenti norme. Il rilascio dell'agibilità è subordinato alla verifica ed al collaudo delle stesse.

ART. 40. AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA - AR

Gli ambiti AR sono individuati dal Documento di Piano del presente PGT o mediante apposita Delibera di Consiglio comunale ai sensi dell'Art. 8 comma 2 lettera equinques della Legge Regionale 12/2005. Sono gli *“ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”*.

Agli Ambiti della Rignerazione individuati dal Documento di Piano si applicano le agevolazioni e gli incentivi, di cui alla legge regionale e alle presenti norme, per il periodo di validità quinquennale del DdP stesso, e, fatto salvo riconferma e rinnovo all'atto della sua scadenza, gli interventi dovranno essere attuabili mediante Piano Attuativo e senza applicazione dei suddetti incentivi.

Per garantire un corretto processo di trasformazione secondo i suddetti criteri, ogni intervento è regolamentato dal processo di pianificazione partecipata introdotto con il Regolamento Edilizio comunale e secondo i disposti del *Tavolo per la pianificazione partecipata* ed è quindi subordinato alla stipula di un *accordo di partecipazione* tra il soggetto proponente e l'Ente comunale. Tale procedura permette di attuare il progetto proposto e sottoscritto mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Ove non venga sottoscritto dalle parti il suddetto accordo, ogni intervento di trasformazione è attuabile solamente mediante Piano Attuativo. In tal caso l'intervento è escluso dall'applicazione dei benefici e degli incentivi previsti per le aree della rigenerazione ai sensi della stessa legge regionale.

Negli ambiti AR sono inoltre consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione di cui all'Art. 3 lettera a) del d.p.r. 380/2001 Testo Unico per l'Edilizia, nonché gli eventuali interventi esclusivamente necessari alla messa in sicurezza ed alla bonifica delle aree. Sono consentiti inoltre gli interventi di straordinaria manutenzione di cui all'Art. 3 lettera b) del d.p.r. 380/2001 Testo Unico per l'Edilizia nel caso degli usi temporanei disciplinati dal presente articolo.

Gli Ambiti della Rigenerazione di cui al presente articolo sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti.

I relativi progetti depositati presso la Pubblica Amministrazione dovranno includere tutta l'area interessata dall'Ambito, indipendentemente dalla sua esecuzione in lotti successivi e, in quest'ultimo caso, dovranno indicarne la suddivisione sequenziale.

Il rilascio di Abitabilità/Agibilità delle unità immobiliari è subordinato alla effettiva e completa esecuzione di tutte le opere di cui alla suddetta progettazione esecutiva o, se, realizzate in lotti successivi, per la quota parte definita dalla successione dei lotti stessi e secondo gli accordi definiti con l'Amministrazione Comunale.

In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti piani, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fideiussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste.

USI TEMPORANEI

Negli Ambiti AR è consentito l'uso temporaneo delle aree, o parti di esse, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione sottoscritta tra le parti interessate, anche in assenza della stipula di un accordo progettuale di partecipazione e secondo i disposti di cui all'Art. 51-bis della LR 12/05 (usi temporanei). La Convenzione dovrà contenere i termini e le condizioni di utilizzo degli immobili. A garanzia del rispetto degli accordi sarà facoltà dell'Amministrazione richiedere la presentazione di una fideiussione da parte della proprietà o del soggetto utilizzatore dell'area.

Non sono comunque consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni legate alla logistica o autotrasporto superiori a 5.000 mq;
- grandi strutture di vendita;
- attività industriali;
- attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 “Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS;
- attività produttive agricole e di allevamento;
- attività insalubri e incompatibili con gli ambiti residenziali per le quali le norme igienico-sanitarie; richiedono il rispetto di specifiche distanze di rispetto;
- attrezzature religiose, sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
- attività non consentite nella zona dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

ART. 41. **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - AT**

DISCIPLINA DELI INTERVENTI

Gli ambiti di trasformazione sono stati individuati e normati nel Documento di Piano e sono disciplinati dalle SCHEDE DI PROGETTO URBANO.

Per ciascun Ambito, dette schede, individuano le caratteristiche, gli obiettivi e le destinazioni d'uso, stabiliscono i parametri urbanistici e le eventuali prescrizioni particolari.

In ogni caso, contestualmente alla realizzazione di un Ambito di Trasformazione, dovranno essere reperite le quantità minime di servizi stabilite dall'Art. 6 del Piano dei Servizi. Ove non specificatamente previsto dalla singola Scheda di Progetto tali servizi potranno essere reperiti sia all'interno che all'esterno dell'ambito, nonché monetizzati ove non ne sia riconosciuta la necessità di realizzazione, secondo la convenzione concordata e sottoscritta con l'Amministrazione Comunale.

Per gli Ambiti di Trasformazione ubicati all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato, che comportino nuove edificazioni e, pertanto, un incremento del grado di artificializzazione del territorio, si dovrà assicurare un incremento del grado di funzionalità ecologica e di apprezzabilità paesaggistica ai sensi e secondo i disposti dell'art. 71 delle Norme di Attuazione del PTCP. Ciò verrà attuato dal progetto all'interno dell'ambito stesso ove la specifica scheda preveda l'individuazione di aree verdi ed ambiti con valenza ambientale di interesse collettivo. Negli altri casi l'Amministrazione Comunale potrà individuare aree specifiche da interessare con opere di manutenzione e riqualificazione ambientale verso le quali indirizzare le opere di compensazione. L'onere economico delle azioni compensative previste non può di norma essere inferiore al 2% del valore economico complessivo della trasformazione prevista.

Gli Ambiti di Trasformazione di cui al presente articolo sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti.

I progetti dovranno inoltre prevedere la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e di pubblica fognatura recapitante all'impianto comunale prevedendo l'asservimento alla rete pubblica secondo le disposizioni del RR n. 6/2019.

Si dovranno applicare i criteri progettuali previsti dal R.R. n. 7/2017 e s.m. relativi all'invarianza idraulica e idrologica. Si dovranno prevedere le modalità di allontanamento e dispersione delle acque e di realizzazione di scavi e piani interrati, nelle aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati.

Per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali si applicheranno ove necessario le tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della DRG n. 48740 del 2000.

Ove necessario dovrà essere effettuata la predisposizione del clima acustico.

Per le opere di demolizione dovrà essere preventivamente accertata e attestata dal tecnico preposto l'assenza di materiali contenenti amianto, di serbatoi interrati e di altre fonti di pericolo. In caso contrario dovranno essere avviate ed attuate le procedure di rimozione e bonifica, secondo le specifiche normative.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli interventi si attuano mediante la redazione di un Piano Attuativo come definito all'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi del comma 4 del suddetto articolo per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessanti la maggioranza assoluta del valore di detti beni immobili stabilito in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Il Piano dovrà pertanto declinare in forma i contenuti indicati nelle SCHEDE DI PROGETTO URBANO. I relativi progetti depositati presso la Pubblica Amministrazione dovranno includere tutta l'area interessata dal Piano Attuativo, indipendentemente dalla sua esecuzione in lotti successivi e, in quest'ultimo caso, dovranno indicarne la suddivisione sequenziale. Essi dovranno specificare con progettazione esecutiva sia le opere edificate sia le sistemazioni degli spazi aperti privati o ad uso collettivo con particolare definizione delle opere vegetali e di arredo urbano.

I progetti dovranno inoltre prevedere la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e di pubblica fognatura recapitante all'impianto comunale.

Il rilascio di Abitabilità/Agibilità delle unità immobiliari è subordinato alla effettiva e completa esecuzione di tutte le opere di cui alla suddetta progettazione esecutiva o, se, realizzate in lotti successivi, per la quota parte definita dalla successione dei lotti stessi e secondo gli accordi definiti con l'Amministrazione Comunale.

In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti piani, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fidejussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste.

ART. 42. AMBITI AGRICOLI

Le aree agricole di interesse comunale sono individuate nelle tavole **PR2a**, **PR2b** e **PR2c**, per esse vale quanto previsto dal Titolo III della LR12/05, ferme restando le disposizioni e i limiti del presente articolo. Le volumetrie generate da tali aree dovranno rispettare i criteri previsti dal TITOLO VIII delle Nda del P.T.C.P. e, salvo i manufatti minori ed accessori utili alla conduzione dei fondi, come di seguito indicato, saranno utilizzabili solo nelle aree di atterraggio previste dal PGT nelle tavole **PR2a**, **PR2b** e **PR2c**.

ART. 42.1. DESTINAZIONI D'USO

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle agricole di cui alle funzioni ed attività ammesse dalla disciplina statale e regionale vigente, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e attività agrituristiche, la residenza dell'imprenditore agricolo.

All'interno del comune di Valgrehentino sono esclusi gli allevamenti zootecnici, fatte salve attività residuali di tipo domestico con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti per animali da cortile di piccola taglia da ridurre alla metà in caso di animali di media e grande taglia. Sono escluse altresì le attività, anche non riconducibili a funzione agricola, che comportino l'allevamento e/o la custodia di animali in numero tale, rispetto a taglia e caratteristiche, da essere equiparabile ai suddetti allevamenti zootecnici. Il riferimento numerico per il limite dei capi ammissibili è quello sopra indicato ad uso familiare. Nelle aree di versante del Monte San Genesio potranno essere insediate piccole attività zootecniche, rispettando la distanza minima di 100 metri da eventuali edifici residenziali per stalle e ricoveri animali di media e grande taglia. Tali distanze possono essere ridotte per ricoveri animali da cortile che garantiscano adeguata separazione delle funzioni dalle residenze.

ART. 42.2. AMBITI PER COLTURE AGRICOLE E COLTURE SPECIALIZZATE - PASCOLI E INCOLTI

Il PGT recepisce le indicazioni sovraordinate del PTCP per quanto riguarda le aree agricole: esse costituiscono una forma insostituibile di presidio, tutela e salvaguardia del territorio e degli aspetti culturali ed antropici presenti nel territorio provinciale.

Gli ambiti per le colture agricole includono la gran parte degli **ambiti agricoli strategici** di cui all'Art. 56 delle Nda del P.T.C.P., ovvero le aree connotate da uno specifico e peculiare rilievo in relazione all'attività agricola, all'estensione e alle caratteristiche agronomiche del territorio che sono state individuate dall'Amministrazione Provinciale nel PTCP, salvo alcune leggere modifiche dei limiti, spesso in ampliamento, in base al principio di maggiore definizione del PGT.

In tali aree si prescrive la permanenza dell'uso agricolo, con interventi di rinaturalizzazione da realizzarsi in prossimità delle aree residenziali.

In detti ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi ritenuti necessari per la conduzione del fondo in relazione alla specifica coltura ed attività ivi effettuata.

Essi concorrono alla definizione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., ma su di essi è esclusa l'edificazione di manufatti che non siano strutture per il deposito degli attrezzi e funzionali all'attività. Tali strutture dovranno essere pertinenti ad aziende agricole esistenti ed essere afferenti ad un lotto di dimensioni minime di mq 5.000; dovranno avere caratteristiche compatibili con il contesto per dimensioni, uso dei materiali e caratteristiche tipologiche.

In particolare:

SL massima mq 100 per ciascun lotto; tetto ad una o due falde, h. max. utile m 4,00; struttura portante e tamponamenti in legno o pietra, manto di copertura in coppi, piode, scandole o tavole di legno naturale, si esclude di norma l'utilizzo di manti in lastre metalliche, tegole canadesi e similari. Ove il contesto e la soluzione compositiva lo consenta è ammesso l'utilizzo del manto in lamiera grecata e non ondulata, di tipo opaco, nelle tinte grigie o comunque in toni e materiali che ne giustifichino l'inserimento nel contesto.

La loro realizzazione è subordinata alla eliminazione di eventuali altri manufatti non assentiti esistenti all'interno del fondo. In alternativa, questi ultimi potranno altresì essere riqualificati e uniformati alle presenti indicazioni normative.

La loro ubicazione dovrà essere tale da ridurre l'impatto visivo e conservare al meglio la percezione degli spazi aperti, evitando pertanto l'ubicazione al centro dei fondi e nelle aree di maggiore visibilità. La presentazione dei progetti dovrà pertanto considerare l'inquadramento all'interno di un ampio contesto paesaggistico di riferimento. Per i manufatti esclusivamente adibiti a deposito attrezzi la distanza da edifici con diverse funzioni è ridotta a m 50.

Anche ove i fondi non sono utilizzati da aziende agricole, è diffusa un'attività di piccola coltivazione ad orti le cui opere di sistemazione e lavorazione del terreno, possono contribuire al riordino ed alla manutenzione

delle aree stesse, con riflessi positivi rispetto al potenziale abbandono del suolo libero. In tali aree proliferano comunque interventi di sistemazione precaria e disordinata rispetto a recinzioni e manufatti accessori. Al fine di favorire un riordino progressivo e la riqualificazione paesaggistica del territorio, pur ammettendo e incentivando la lavorazione ad orti e piccole piantagioni, si indicano le seguenti prescrizioni anche ove non effettuate da imprenditori agricoli:

- non sono ammesse opere di modifica della morfologia del terreno, realizzazione di muri, cordoli e fondazioni in muratura ed opere che non si ispirino ad interventi di ingegneria naturalistica;
- le opere di recinzione dovranno essere limitate al minimo indispensabile e realizzate ai sensi dell'Art. 14.2.3. delle presenti norme;
- oltre a pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti, è ammessa la realizzazione di corpi accessori e ricoveri attrezzi, con una SL massima di mq 10 per i terreni che costituiscono unica proprietà, purchè di superficie uguale o maggiore a mq 200 di SF; potranno essere eseguiti manufatti fino ad un massimo di mq 15 purchè la superficie complessiva minima sia pari a mq 1000 di SF; tali manufatti dovranno essere totalmente realizzati in materiale ligneo o comunque di tipo "coltivabile", eco-compatibili facilmente amovibile e riciclabile, il manto di copertura dovrà essere ad una falda piana od inclinata in doghe o scandole di legno naturale a protezione di un pacchetto isolante ed impermeabilizzante, con esclusione di lamiere tegole canadesi ed altri materiali similari; l'altezza massima utile non potrà superare m 2,40;
- i manufatti esistenti dovranno essere progressivamente adeguati ai suddetti criteri e dimensionamenti ed eliminati ove in esubero.

ART. 42.3. AMBITI PER COLTURE TERRAZZATE

Sono così definiti gli ambiti per le colture agricole che, per la loro collocazione percettiva sui versanti e per la sistemazione a terrazze del terreno, sono caratterizzate da una elevata qualità paesaggistica.

Si tratta anche di aree generalmente utilizzate a scopo agricolo che, partendo dal limite esterno dell'edificato, connettono ambiti di valore paesaggistico ambientale.

Una parte di esse, in prossimità dell'abitato, include **ambiti agricoli strategici** di cui all'Art. 56 delle NdA del P.T.C.P., la rimanente parte è da considerarsi all'interno degli ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica di cui all'Art. 59 delle NdA del P.T.C.P.

Esse, per posizione e qualità paesaggistiche, assumono un ruolo molto importante di protezione ecologica dei centri urbani e di raccordo con il contesto paesaggistico e agricolo circostante.

Tali ambiti concorrono alla definizione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., ma su di essi è di norma esclusa ogni tipo di edificazione, fatti salvi i corpi di fabbrica riconducibili all'edilizia storica di cui alle zone A. È ammessa la realizzazione di corpi accessori da realizzarsi secondo i criteri di cui all'articolo precedente, ma limitatamente a dimensioni di mq 5 per i terreni che costituiscono unica proprietà, purchè di superficie uguale o maggiore a mq 400 di SF; nel caso di più appezzamenti potranno essere eseguiti manufatti fino ad un massimo di mq 15 purchè la superficie complessiva minima sia pari mq 1500 di SF; l'altezza massima utile non potrà superare m 2,20 per i primi da mq 5 e m 2,50 per i secondi da mq 15.

Per le sole aziende agricole è ammessa la realizzazione di corpi accessori adibiti a ricovero animali, da realizzarsi con i criteri indicati per il presente Art.43, in posizioni e con caratteristiche che garantiscano il minore impatto visivo. Essi avranno SL massima di mq 30 e H utile m 2,50 e dovranno garantire una superficie coperta massima (SCOP) pari al 2% del lotto di riferimento.

Gli eventuali interventi ammissibili dovranno comunque preservare la percezione che dall'ambiente urbano si ha degli ambiti di valore paesaggistico ambientale. Per gli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R.12/2005.

ART.42.4. AREE DI ATTERRAGGIO DEGLI AMBITI AGRICOLI (PERTINENZE AGRICOLE)

Nelle tavole **PR2a**, **PR2b** e **PR2c** sono individuate le aree di atterraggio delle volumetrie previste dagli art. 59, 60, 61, 62 e 89 della l.r. 11.3.2005, n.12. L'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della L.R.11.03.2005 n.12, per tutte le costruzioni consentite in zona agricola può essere effettuato solo in aree di proprietà di superficie non inferiore a 5.000 mq. Tali volumetrie potranno essere realizzate solo all'interno delle aree di atterraggio con un Lotto minimo di mq 1500. Le eventuali strutture

zootecniche dovranno comunque rispettare quanto previsto delle norme del Regolamento Locale di Igiene e dalla specifica normativa di settore (D.D.G.20109 del 29/12/2005 e s.m.i., D.M. 19/04/1999 "Codice di Buona Pratica Agricola), mantenendo una distanza di almeno cento metri dalle zone a prevalente destinazione residenziale. Gli interventi su tali aree sono soggetti, se dovuto, ad una maggiorazione percentuale del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/05, secondo la percentuale stabilita da specifica Delibera comunale.

ART.42.5. EDIFICI ESISTENTI IN AREA AGRICOLA NON ADIBITI AD USI AGRICOLI

Per gli edifici esistenti in area agricola non individuati in ambito RV e che, alla data di adozione del PGT, non risultano più adibiti ad usi agricoli, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme.
- b) Per gli edifici a destinazione attuale residenziale e accessoria o agricola dismessa sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, entro comunque la SL esistente, salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica.
- b) Per gli edifici aventi destinazione mista vale il principio della destinazione prevalente.
- c) Sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento igienico e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei vincoli idrogeologici, igienici, ambientali e paesaggistici.

Sono comunque da rispettare le norme paesaggistiche previste dal TITOLO II.

ART. 43. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Tali aree derivano da ambiti con caratteristiche di rischio geologico idrogeologico e sismico, individuati nello studio allegato al P.G.T. sulla componente geologica, idrogeologica e sismica, in fascia 4, con caratteristiche di inedificabilità generale. L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle.

Si dovrà escludere qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è altresì ammissibile, alle condizioni indicate, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico quali infrastrutture viarie, di reti tecnologiche, di fabbricati tecnici, di opere di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti non altrimenti localizzabili. In genere sono aree destinate allo sviluppo di attività d'uso del suolo diverse dall'insediamento antropico e dall'urbanizzazione, previo appositi studi geologici e progettazioni.

Eventuali opere che non prevedano la presenza continuativa di persone dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Per ciascuna sottoclasse, in relazione alle diverse problematiche geologiche, viene di seguito esaminata la normativa per le nuove edificazioni, gli interventi di ampliamento e di recupero degli edifici esistenti e per le opere di varia natura.

A) NUOVE EDIFICAZIONI

Nella classe 4 non è consentita alcuna nuova edificazione ad uso residenziale e/o di alto impatto geologico. Sono consentite le opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e idraulica, per la messa in sicurezza dei siti nonché opere pubbliche o di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa di persone (strade, opere di derivazione e convogliamento) non realizzabili altrove.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa di persone (quali ad esempio opere di derivazione e di convogliamento, strade comunali, strade di accesso, opere di sistemazione idrogeologica dei versanti e dei corsi d'acqua), dovranno essere valutate puntualmente e dovranno essere corredate da apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

B) EDIFICATO ESISTENTE

Sono consentiti unicamente gli interventi previsti all'art. 3, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii (interventi di manutenzione ordinaria: riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed integrazione o mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti – interventi di manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e

le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso – interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

ART. 44. - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

Le tavole di Piano individuano i limiti delle seguenti zone di rispetto o fasce di arretramento:

a) Fascia di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto cimiteriale, nel rispetto delle norme di zona, sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di rispetto., vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del TU. della Legge Sanitaria 27/7/1934 n. 1265 e il D.P.R. 285/90. Nella zona di rispetto cimiteriale possono essere realizzati solo gli interventi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente.

È ammessa la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi ad uso pubblico ed è consentita l'installazione di chioschi rimovibili per la vendita di fiori.

b) Fascia di rispetto stradale

Comprende le aree destinate alla protezione del nastro stradale, secondo le disposizioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

In tali aree non è ammessa alcuna opera edilizia, salvo gli interventi di recupero degli edifici esistenti, di cui alle lettere a, b, c, d (ad eccezione della demolizione e ricostruzione) dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005. È ammesso, nei casi di ristrutturazione, un possibile ampliamento fino ad un massimo del 15% del volume esistente, sempre che tale aumento non interferisca con la fascia di rispetto.

È ammessa la costruzione, a titolo precario e mediante apposita convenzione, di impianti di distribuzione di carburante per autotrazione con i relativi accessori; sono ammessi impianti tecnologici comunali (opere per l'acquedotto, ecc.), cabine di distribuzione dell'energia elettrica, recinzioni in muratura fino all'altezza massima di 1 m. fuori terra o in rete metallica, siepi a delimitazione della proprietà, parcheggi scoperti. È ammessa la realizzazione di opere e la installazione di impianti conformi a quanto indicato nella Circ.Min. 30/12/70 n. 5980.

Qualora la fascia comprenda al suo interno porzioni di lotti individuati graficamente nelle tavole di Piano come edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini della determinazione dell'edificabilità sulle restanti porzioni del lotto.

L'indicazione grafica delle fasce di rispetto stradale, nel caso di previsione di nuovi assi stradali, vincola le superfici sottese fino all'approvazione del progetto esecutivo della strada o dei relativi nodi; dopo di che il vincolo, ferme restando le caratteristiche geometriche dello stesso, viene a sposare il tracciato definitivo dell'intervento viabilistico. Si richiamano inoltre i disposti di cui all'Art.19 delle NdA del P.T.C.P. per la salvaguardia della viabilità esistente e prevista.

Sono individuate le Fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992 che, pertanto, sono suddivise secondo le seguenti classi:

- tipo C extraurbana, E urbana interquartiere = m 30
- tipo E di quartiere, F zonali = m 20
- tipo F vicinali = m 10 per strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del D.Lgs. 285/1992.

Il territorio comunale è interessato dalla previsione di Connessione tra il sistema tangenziale milanese ed il sistema viabilistico lecchese. Nel caso specifico il tratto che attraversa il territorio, come indicato nella Tavola DP5, è previsto in galleria; pertanto, in applicazione del comma 6 del citato Art. 19 del PTCP *“nei tratti di strada esistenti o in galleria, le fasce di rispetto non si applicano”*.

c) Fascia di primo rispetto degli elettrodotti

L'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone, per un tempo non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 microtesla per il valore di induzione magnetica ai sensi del D.P.C.M. 08.07.2003; indice da ritenersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio

calcolato secondo i criteri stabiliti del Decreto del 29.05.2008. Tali disposizioni possono essere modificate a cura dell'Ente gestore della linea o dagli Enti competenti.

d) Fascia di rispetto delle risorse idriche, ai sensi del D.Lgs. 258/00

È ammessa l'utilizzazione delle aree di proprietà privata comprese nella fascia di rispetto delle risorse idriche, ai fini del computo della volumetria edificabile, secondo le specifiche destinazioni previste nelle tavole di azionamento.

Area posta attorno ai pozzi ed alle sorgenti utilizzate per l'acquedotto, avente un'estensione pari a m 200 di raggio misurata dal punto di captazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006. All'interno di detta fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. 152/2006 e quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 12693 del 10.04.2003.

e) Centro abitato

Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) costituisce perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992. All'interno di tale perimetro tutte le strade sono classificate di tipo F.

ART. 45. CABINE E LINEE ELETTRICHE

La rete dell'energia elettrica e i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione sono considerate opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della L.N. 29/9/1964 n. 847 e della C.M. 13/1/1970 n. 227. I fabbricati delle cabine secondarie sono considerati volumi tecnici ed in quanto tali non sono sottoposti alle limitazioni delle zone di piano su cui sorgeranno e non sono computati nel calcolo della volumetria edificabile. Nel caso di edificazione da parte di privati, l'intervento è subordinato al benessere della Commissione per il Paesaggio. L'edificazione delle cabine secondarie potrà essere consentita anche nelle zone di rispetto stradale mediante autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e non è assoggettata ai vincoli di distanza dai confini, previo accordo fra i confinanti.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto, anche se non specificamente evidenziate nelle tavole del PGT, non verranno rilasciati permessi di costruire che contrastino con le norme di Legge vigenti in materia di elettrodotti, con particolare riferimento ai limiti fissati dal DPCM 8.7.2003, pubblicato nella G.U. n.200 del 29.8.2003, e corrispondenti a ml.10 per le linee da 132 kV, a ml.18 per le linee a 220 kV e a ml.28 per le linee a 320 kV ed alle prescrizioni dettate dai DM 29.05.2008,(metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti).

Le aree indicate nelle Tavole **PR1a PR1b** e **PR1c**, quali aree di rispetto per gli elettrodotti, sono pertanto indicative.

ART. 46. IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, sono individuati dal PdR con apposita area di rispetto i punti per impianti tecnologici, quale zona dove è presente e consentita l'installazione e l'adeguamento di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella legge sopracitata e nel regolamento regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 47. INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Tutti i progetti per interventi edilizi relativi a nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica come definiti al comma 1, lettera e) punto 1 (inclusi gli ampliamenti che comportino aumento delle unità immobiliari) e lettera f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nelle Schede di cui al Documento Tecnico 1 del PTCP e alle "Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi" redatte dalla Provincia di Lecco. In particolare, si dovrà garantire che gli interventi edilizi non determinino una diminuzione della qualità del sito nel quale si collocano, si dovranno privilegiare tutti gli accorgimenti necessari per la minimizzazione del fabbisogno di energia, l'utilizzazione di energie rinnovabili e/o combustibili a basso impatto ambientale, si dovrà garantire la necessaria limitazione del consumo di risorsa idrica.

Gli edifici di nuova costruzione a destinazione residenziale e terziaria dovranno rispettare i requisiti di efficienza energetica derivante dalla classificazione di cui all'Art. 12 della DGR 5773/2007 e ss.mm.ii.

I progetti dovranno contenere una specifica relazione di analisi relativa alla disponibilità ed alle caratteristiche del sito in merito alla sostenibilità ambientale dell'intervento, tale che individui e valuti le scelte

relative alla tipologia edilizia, alle trasformazioni operate nel sito, all'utilizzo dei materiali, alle tecniche costruttive e alle tecnologie impiantistiche adottate, effettuando una valutazione complessiva in merito al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- contenimento dei consumi energetici e utilizzo di fonti rinnovabili;
- realizzazione dei luoghi dell'abitare accoglienti e sani;
- contenimento dei costi di realizzazione, gestione e manutenzione degli edifici.

Nelle suddette scelte dovranno essere privilegiate in forma percentuale prevalente le fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di materiali "coltivabili" ed eco-compatibili.

Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed i manufatti che costituiscono elemento funzionale al raggiungimento dei requisiti energetici mediante fonti rinnovabili, i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, qualora posti all'esterno della sagoma dell'edificio, sono assimilabili ai volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici ai sensi della LR 39/2004.

ART. 47.1. DISPOSIZIONI FINALIZZATE AL RISPARMIO E AL RIUTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE

In riferimento a quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 152/06 (art.146) si prescrive che il rilascio di qualsiasi permesso di costruire, sia relativo a progetti di nuova edificazione che a progetti di recupero degli edifici esistenti, sia subordinato alla previsione di reti duali, o allacciamento a quelle esistenti, e alla realizzazione di contatori per ogni singola unità abitativa. Inoltre, in ottemperanza alle previsioni del RR 2/06 (art.6), si prescrive che i progetti di nuova edificazione e i progetti di recupero degli edifici esistenti contemperino alle disposizioni di cui all'Art. 6 e con la realizzazione di:

- dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari;
- reti di adduzione in forma duale;
- misuratori di volume omologati;
- sistemi di captazione, filtro, accumulo per riuso irriguo o sanitario delle acque meteoriche.

È fatto obbligo di installazione di contatori per ogni singola unità abitativa ove tecnicamente possibile, consentendo un distinto contratto di fornitura per ogni singola unità immobiliare, motivando e documentando in caso contrario l'eventuale impossibilità tecnica. In caso di compresenza di attività ad uso produttivo si prescrive la contabilizzazione separata dall'uso civile.

ART. 47.2. INCENTIVI E AGEVOLAZIONI

Per gli interventi di ristrutturazione, come definiti al comma 1, lettera d) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, che, applicando i suddetti criteri di valutazione, portino ad una riqualificazione di almeno 2 Classi di efficienza energetica o portino in Classe A un intero edificio od un corpo di fabbrica che individui una o più unità immobiliari, è prevista una riduzione sul calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria del 20%.

Tale riduzione è subordinata alla presentazione della certificazione energetica redatta a cura di un tecnico abilitato ai sensi della d.g.r. n. VIII/5018 del 26/6/07, detta figura non dovrà essere coinvolta nel processo di progettazione o direzione lavori.

ART. 47.3. MOBILITA' SOSTENIBILE

Il Comune di Valgrehentino intende incentivare ed attuare i disposti normativi che favoriscano l'installazione e la gestione di punti ricarica per i veicoli elettrici.

Per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico n. 162 del 15 luglio 2015 e s.m.i., dovranno essere rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, modificato dall'articolo 6 del decreto legislativo 48/2020.

ART. 48. PEREQUAZIONE

Fatte salve le previsioni minime per l'individuazione di aree per servizi già stabilite dalle specifiche Schede di Progetto Urbano, i proprietari cedenti a titolo gratuito un'area da destinare a servizi, così come definiti dalle Norme del Piano dei Servizi, nonché coloro che si impegnino alla realizzazione dei servizi costruiti di cui alle stesse, hanno diritto all'acquisizione di una corrispondente volumetria perequativa stabilita in misura proporzionale all'area oggetto di acquisizione pubblica o al valore dei servizi costruiti realizzati e quantificati secondo i criteri ivi stabiliti.

La volumetria perequativa acquisita potrà essere utilizzata insediandola direttamente, da parte del cedente, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato o di un Ambito di Trasformazione, oppure, in caso non fosse interessato all'utilizzo diretto, potrà cedere a Terzi i diritti edificatori acquisiti. L'acquirente di dette volumetrie perequative potrà utilizzarle solo se gli sia stato assegnato uno specifico diritto ad edificare ai sensi del presente Piano delle Regole.

La fruizione delle volumetrie perequative è subordinata alla stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale, regolante la contestuale cessione gratuita dell'area al Comune od il subordinamento alla realizzazione di servizi costruiti, la quantificazione della volumetria perequativa che deriva dalla predetta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della stessa, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione. Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato ed Approvato dalla Giunta comunale.

I computi delle volumetrie perequative saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla loro fruizione, sulla base di allegati grafici costituiti da rilievi quotati dello stato di fatto e/o da progetti, completi di dimostrazione grafica delle aree da cedere o da realizzare a servizi.

La volumetria perequativa potrà essere utilizzata direttamente dal cedente ad eventuale integrazione di altre volumetrie preesistenti e con un limite di saturazione massimo pari a + 20% rispetto al volume preesistente.

Le norme del Piano dei Servizi integrano le presenti norme quantificando le volumetrie perequative riconosciute a fronte della cessione di aree per servizi.

ART. 49. REGOLAMENTAZIONE PER LA RIDUZIONE DI ONERI E PER L'ACCESSO ALLE PROCEDURE DI AGEVOLAZIONE

Ove l'Amministrazione Comunale riconosca ai soggetti operanti le agevolazioni previste dalle presenti norme per la riduzione degli oneri di urbanizzazione, il richiedente avente titolo dovrà produrre a garanzia un deposito cauzionale o fideiussione bancaria avente importo corrispondente alla riduzione degli oneri concessa. Tale importo verrà restituito o svincolato all'atto della presentazione della documentazione richiesta attestante la corrispondenza delle opere ai requisiti minimi per l'ottenimento delle agevolazioni.

Nel caso specifico di riduzione degli oneri per il raggiungimento della riduzione dei consumi energetici dovrà essere presentata certificazione a cura di un tecnico abilitato terzo in causa.
