Provincia di Bergamo

## Comune di Clusone

# P.G.T.

## Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano delle Regole

## NTA - Norme tecniche di attuazione

**PDR.NTA**

Marzo 2026

Il Sindaco
Ing. Massimo Morstabilini.....

L'Assessore all'Urbanistica
Roberto Balduzzi.....

Il Segretario generale
Dott. Vittorio Carrara.....

Il RUP
Arch. Andrea Locatelli.....

Adottato con Delibera del C.C. n°.....21.....del.....08/07/2025.....
Pubblicato il.....25/07/2025.....
Approvato con Delibera del C.C. n°.....13.....del.....20/03/2026.....
Pubblicato sul BURL n°.....del.....
Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e ai pareri degli Enti


**Gruppo di lavoro**

Arch. Paolo Favole
Arch. Carlo Luigi Gerosa
Arch. Alessio Pennè

## Sommario

***Titolo 1 - Disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione degli interventi: generalità..... 4***

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole ..... 4
Art. 2 Modalità di attuazione ..... 4
Art. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ..... 6
Art. 4 Tipologia degli interventi edilizi residenziali ..... 10
Art. 4 bis Piani attuativi e Permessi di costruire convenzionati ..... 11
Art.4 ter Proroghe ..... 11
Art. 5 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole in materia di aree pertinenziali all'edificazione ..... 12
Art. 6 Progetti preliminari ..... 12
Art. 7 Destinazioni d'uso ..... 13
Art. 8 Modifica della destinazione d'uso ..... 14
Art. 9 Usi temporanei ..... 16
Art. 10 Dotazione dei requisiti urbanizzativi ..... 16
Art. 11 Perequazione, compensazione, incentivazione ..... 17
Art. 12 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori ..... 18

***Titolo 2 - Disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione degli interventi nel NAF e nei tessuti urbani consolidati: destinazioni prevalentemente residenziali..... 19***

Art. 13 Interventi nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione ..... 19
Art. 14 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti edilizi urbani antichi e sugli edifici di valenza storica, architettonica e paesistica nel NAF ..... 20
Art. 15 Parametri specifici per l'edificazione residenziale nel TUC ..... 22
Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate nelle zone a destinazione prevalentemente residenziale del NAF e del TUC ..... 24
Art. 17 Edilizia convenzionata. ..... 25
Art. 18 Interventi in ambiti di forte caratterizzazione urbana per la presenza di elementi di significativa valenza architettonico-paesistica ..... 25
Art. 19 Edifici di valenza architettonico ambientale in contesti urbani di modesta caratterizzazione ..... 26
Art. 20 Edifici o complessi edilizi in condizioni di problematicità nel rapporto con il contesto ..... 26
Art. 21 Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati ..... 27
Art. 22 Ambiti prevalentemente residenziali isolati di valenza ambientale ..... 27
Art. 23 Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica ..... 28
Art. 24 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera ..... 30
Art. 25 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano determinanti cortine o fronti urbani in sequenza ..... 30
Art. 26 Aree libere utilizzabili a fini edificatori ..... 32
Art. 27 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione ..... 32
Art. 28 Comparti urbani a caratterizzazione terziario commerciale di scala urbana con presenze significative di residenza ..... 33
Art. 29 Aree oggetto di previsioni residenziali in Piani attuativi e Piani attuativi in corso ..... 34
Art. 30 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ..... 34
Art. 31 Aree interstiziali di verde privato e per orti urbani ..... 35
Art. 32 Aree oggetto di Programmi integrati di intervento vigenti e/o in corso di attuazione ..... 36
Art. 32 bis Ambiti di rigenerazione urbana (ARU) ..... 36
Art. 33 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi integrativi alla disciplina del PdR ..... 37

Art. 34 Interventi di conservazione degli spazi aperti e dei giardini ..... 39
Art. 35 Perimetro dell'ambito di centralità urbana ..... 40
Art. 36 Attività ricettive ..... 41
Art. 37 Riconversione di strutture alberghiere esistenti nelle zone residenziali ..... 41
Art. 38 Interventi di recupero e valorizzazione del complesso dell'ex Casa dell'Orfano ..... 42
Art. 39 Ambito di riqualificazione della ex Stazione della ferrovia ..... 42
Art. 40 Ambiti di trasformazione ..... 43
Art. 41 Strutture di servizio alla ciclopedonalità ..... 44

***Titolo 3 - Disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione degli interventi: Attività produttive. 45***

Art. 42 Insediamenti produttivi ..... 45
Art. 43 Parametri per l'edificazione nelle zone produttive ..... 46
Art. 44 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure ..... 47
Art. 45 Comparti urbani a destinazione prevalentemente produttiva ..... 48
Art. 46 Comparti urbani a destinazione prevalentemente produttiva con presenze significative di attività terziario commerciali consolidate ..... 49
Art. 47 Insediamenti isolati a destinazione produttiva ..... 49
Art. 48 Insediamenti a destinazione produttiva speciali (Fonti Pineta) ..... 50
Art. 49 Insediamenti per attività economiche soggetti ad interventi di riqualificazione ..... 50
Art. 50 Insediamenti per attività economiche soggetti ad interventi di riconversione ..... 51
Art. 51 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali ..... 51

***Titolo 4 - Disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione degli interventi: Attività commerciali ..... 54***

Art. 52 Definizione delle tipologie commerciali ..... 54
Art. 53 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali ..... 55
Art. 54 Correlazione dei procedimenti ..... 56
Art. 55 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali ..... 58
Art. 56 Parcheggi delle attività commerciali ..... 59
Art. 57 Insediamenti isolati a destinazione terziario commerciale di scala urbana e Comparti urbani a caratterizzazione terziario commerciale di scala urbana ..... 59
Art. 58 Insediamento terziario direzionali da confermare ..... 60
Art. 59 Incentivi per le attività alberghiere ..... 60

***Titolo 5 - Attività agricole ..... 62***

Art. 60 Attività agricole ..... 62
Art. 60 bis Agriturismo ..... 62

***Titolo 6 - Aree e contesti di valore paesaggistico ambientale ..... 64***

Art. 61 Principi di carattere generale ..... 64
Art. 62 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale: esercizio delle attività agricole ..... 65
Art. 63 Aree di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica ..... 67
Art. 64 Ambiti di verde attrezzato a scala urbana ..... 68
Art. 65 Elementi di valore paesaggistico ambientale ..... 68
Art. 66 Ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale ..... 68
Art. 67 Ambiti di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle emergenze morfologiche e delle presenze dell'architettura rurale e Ambiti di elevata valenza paesistica e di valorizzazione degli elementi della semiologia territoriale ..... 69
Art. 68 Ambito di valorizzazione a valenza paesistico architettonica del complesso architettonico del cimitero a valenza fruitiva ..... 69

Art. 69 Ambito di valorizzazione e riqualificazione fruitiva della pineta della Selva ... 70
Art. 70 Areali di supporto alla percezione ambientale e paesistica ... 70
Art. 71 Nuclei edificati a struttura complessa in ambiti rurali ... 70
Art. 72 Contesti inerenti emergenze di valenza paesistica a rischio di compromissione e aree critiche ... 71
Art. 73 Percorsi di interesse paesistico ... 72
Art. 74 Fasce di valorizzazione dei percorsi ciclopedonali ... 73
Art. 75 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore ... 73
Art. 76 Boschi ... 74
Art. 77 Alberi di interesse monumentale ... 75
Art. 78 Arbusteti, siepi, filari ... 75
Art. 79 Indirizzi relativi alla vegetazione per unità paesistico-vegetazionali ... 76
Art. 80 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità ... 77
Art. 81 Progetto degli elementi a rete della struttura ecologica comunale ... 78

***Titolo 7 - Aree e ambiti che concorrono alla definzione delle reti ecologiche ... 80***

Art. 82 Gangli primari e secondari ... 80
Art. 83 Nodi della Rete ... 80
Art. 84 Varchi funzionali ai corridoi ecologici ... 80
Art. 85 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica ... 81
Art. 86 Compensazione ambientale: aree per interventi ... 81

***Titolo 8 - Interventi di tutela, valorizzazione e riqualificazione di elementi specifici ... 82***

Art. 87 Elementi della Rete Verde Provinciale (RVP) ... 82
Art. 88 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori ... 82
Art. 89 Ciclo delle acque ... 83
Art. 90 Ambito di riqualificazione edilizia del fronte urbano lungo l'asse della SS 671 ... 83
Art. 91 Esame dell'impatto paesistico dei progetti ... 84

***Titolo 9 - Norme finali e transitorie ... 86***

Art. 92 Presenze di carattere storico documentario ... 86
Art. 93 Fasce e aree di rispetto ... 86
Art. 94 Realizzazione di strutture temporanee ... 87
Art. 95 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee ... 88
Art. 96 Tettoie, baracche e simili nelle zone residenziali – manufatti per il godimento dei giardini ... 89

***Titolo 10 - Limiti di rispetto ... 90***

Art. 97 Limiti di rispetto cimiteriale ... 90
Art. 98 Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile ... 90
Art. 99 Limiti di rispetto delle strade ... 91
Art. 100 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori ... 91

***Titolo 11 - Deroge ... 93***

Art. 101 Inammissibilità di deroghe ... 93

In rosso le correzioni di meri errori formali – accoglimento osservazione n° 56

In blu le modifiche apportate in seguito all'accoglimento di osservazioni

In verde le modifiche apportate per il recepimento del parere di compatibilità provinciale (cfr. *Relazione di recepimento condizioni imposte da Provincia nel parere di compatibilità* allegata alla delibera di controdeduzione ed approvazione della Variante Generale 2025.

# Titolo 1 - Disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione degli interventi: generalità

## Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del PGT della Città di Clusone, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

2. Le presenti norme si integrano con la disciplina del Documento di Piano che definisce tutte le indicazioni aventi rilevanza generale sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico

## Art. 2 Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua:
   a. sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla legge a seguito dell'approvazione di piani attuativi, ove previsti o obbligatori;
   b. in forma diretta previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.

2. Sono piani attuativi
   - I Piani Particolareggiati di esecuzione, di iniziativa pubblica.
   - I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
   - I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005;
   - I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della L 865/71;
   - I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
   - I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. I piani attuativi sono obbligatori dove previsto dalle tavole di azzonamento e dalle presenti norme, redatti in coerenza con gli obiettivi generali del PGT e nel rispetto del Piano dei Servizi. La AC ha sempre la facoltà di chiedere un piano attuativo dove lo ritenga opportuno per interesse pubblico ai sensi dell'art 28 c 11 della L.1150/1942. In questi casi la AC può richiedere anche rettifica di allineamenti. I Piani attuativi sono redatti in base alla vigente legislazione nazionale e regionale.
La redazione dei Piani particolareggiati e dei PII avviene garantendo la partecipazione dei soggetti interessati.

4. Le SL o volume dei quali i piani attuativi prevedono il mantenimento devono essere detratti dal potenziale edificabile.

5. I piani attuativi (PA) e i programmi integrati di intervento (PII) di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature

e spazi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo non sia in contrasto con l'interesse pubblico.

6. I piani attuativi sono corredati da una convenzione tra Amministrazione comunale e soggetti attuatori che preveda tempi, modi, oneri, opere di urbanizzazione e aree per standard. Il regolamento edilizio specifica la documentazione necessaria per la presentazione.
La convenzione riporta gli impegni del soggetto attuatore, con atto:

- precedentemente approvato dal responsabile dell'U.T. o dalla Giunta comunale se con schema tipo di convenzione come previsto dalle presenti norme;
- richiamato nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

La convenzione redatta ai sensi di legge deve contenere gli impegni del soggetto attuatore alla realizzazione di opere di urbanizzazione, cessione o asservimento di aree o strutture a standard, i tempi di attuazione e le previsioni di eventuali monetizzazioni, le caratteristiche degli interventi edilizi e quant'altro necessario a identificare l'intervento.
I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
La convenzione può essere sostituita da impegno unilaterale del soggetto attuatore, corredato da adeguate garanzie finanziarie per l'esecuzione degli impegni previsti.
La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme. Qualora il titolo convenzionato differisca dallo schema tipo approvato, nonché nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standard, la sottoscrizione da parte del responsabile dell'U.T. è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

7. In sede di attuazione la AC può individuare comparti di attuazione sulla base di un master-plan di tutta l'area di intervento.

8. Nei casi di presentazione di piani attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto, ma superiore al 51% del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4, della LR 12/2005.

9. Quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto un intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero, il piano di recupero può essere sostituito da un permesso di costruire convenzionato.

10. Sono titoli abilitativi a costruire in modo diretto:
- "Permesso di Costruire" (PdC) di cui agli artt. 33 e ss. della L.R. 12/2005;
- "Permesso di Costruire Convenzionato" (PdCC) ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e dell'art 10, 2° comma della LR 12/2005, che nelle aree urbanizzate può sostituire i piani attuativi, ai sensi dell'art 17 del DL 133/2014;
- "SCIA" di cui all'art. 19 legge 241/90 come modificato dalla legge 122/2010;
- "CILA" (Comunicazione di Inizio Lavori Certificata);
- Edilizia libera, senza necessità di alcun titolo secondo l'art. 6 del DPR 380/2001.

Ove pevisto i piani attuativi devono essere vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

11. Il Comune può richiedere, ove non sia previsto, un piano attuativo per interesse pubblico ai sensi dell'art 28 c. 11 della L.1150/1942, se l'intervento richiede esecuzione, adeguamento o completamento di opere di interesse generale, quando il cambio di destinazione d'uso richieda adeguamento di standard e/o opere di urbanizzazione, o una verifica dello stato dei servizi in superficie e delle reti al contorno. Gli impegni del soggetto attuatore devono essere previsti nella convenzione allegata.

## Art. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1 - Superficie territoriale (St)
È la superficie complessiva di un'area perimetrata dal P.G.T. sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)
È la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf)
È la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

4 - Densità di fabbricazione
È il rapporto tra la capacità edificatoria (espressa in Superficie Lorda - SL) e la superficie dell'area alla quale essa è attribuita.
Essa può essere così individuata:
- densità territoriale (Dt) - È il rapporto tra la capacità edificatoria e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario;
- densità zonale (Dz) - È il rapporto tra la capacità edificatoria complessiva e la superficie zonale;
- densità fondiaria (Df) - È il rapporto tra la capacità edificatoria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)
È il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.
Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.
Non vengono computati agli effetti del calcolo sporti, gronde, balconi, elementi decorativi, purché non sporgano dalla parete più di m 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici fino a $m^2$ 25. Gli aggetti superiori contano per l'intero e non per la parte superiore a m 1,50.

6 - Distanza minima dai confini (Dc)
Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima misurata a raggio che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza. Tale distanza in tutte le zone, salvo prescrizioni particolari e tranne che nelle zone centro storico e NAF, deve essere, pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di m 1,50. Tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima consentita.
È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino o qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.
La distanza minima può essere ridotta fino a m 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la distanza di m 10.
È consentito il sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT (08.07.2025) purché il sopralzo non fuoriesca dal sedime dell'edificio esistente e si rispettino le distanze minime inderogabili di m 3 tra pareti cieche e m 10 tra pareti finestrate secondo quanto stabilito al successivo punto 7.

7 - Distacco minimo fra edifici (De)
Per distanza tra pareti finestrate si intende la distanza minima misurata a squadra intercorrente tra pareti di edifici antistanti quando almeno una di esse sia finestrata: tale distanza non deve essere inferiore a m. 10, tranne che nella zona del Centro Storico e NAF.
La distanza di m. 10 si misura ortogonalmente.
Le distanze tra gli edifici stabilite nel presente articolo sono da applicare anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.
Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a m 2,50 non hanno rilevanza ai fini dell'applicazione del presente articolo.
Le aperture nelle coperture, realizzate con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.
Ove non diversamente specificato dalle singole norme di PGT si applica la disciplina del DM 1444/68.
Le distanze di cui al presente punto possono essere derogate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)
Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o

dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.
In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre storture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
La distanza degli edifici dal confine stradale si misura sulla normale alla linea di confine esistente o prevista dal PGT.
Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad una sporgenza di m 1,50 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale (Ds).
In generale, tranne che per Centro storico e NAF, e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada;
- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di zonizzazione del PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
  a) m 5,00 su strade di larghezza fino a m 7,00;
  b) m 7,50 su strade di larghezza tra m 7.00 fino a m 15,00;
  c) m 10,00 su strade di larghezza superiore a m 15,00.

Tali distanze possono essere ridotte nel caso di allineamenti preesistenti o dimostrata impossibilità tecnica.

9 - Altezza degli edifici (H)
L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto della parete verticale o del coronamento in caso di edifici senza gronda.
Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.
Non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture a due falde. Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m 10 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.
Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico. Nei terreni acclivi la quota di riferimento l'altezza verrà misurata sulla mezzeria del fronte più alto del fabbricato.
Nel caso di edifici costruiti sul terrapieno l'altezza di questo ultimo non sarà considerata solo nel caso in cui la distanza dell'edificio dal piede dello stesso sia non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato.
Ove le altezze di zona siano indicate in numero di piani si considera per ogni piano l'altezza teorica di m 3,30 compresi i maggiori spessori di solaio per il contenimento dei consumi energetici e l'isolamento acustico.

10 - Superficie permeabile (SP): misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile alle acque in modo profondo.

11 - Unità di carico insediativo (UC) è determinato in rapporto alla dimensione della SL degli edifici e definisce il numero di abitanti insediabili convenzionalmente (un abitante ogni 50 $m^2$ di SI o 150 $m^3$ di volume), al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e ss. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli

standards urbanistici.

12 - Carico urbanistico primario (CU): esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio distinto e classificato in base alle destinazioni d'uso.

13 - Tessuto insediativo: si configura come la porzione di un ambito edificato, all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) e di caratterizzazione edilizia sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.

14 - Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura come costruzione autonoma dal punto di vista spaziale, statico e funzionale.

15 - Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio.

16 - Aree di pertinenza: costituiscono la porzione di superficie inedificata con cui gli edifici hanno un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

17 - Ambito edificabile: è la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili interventi diretti di nuovo impianto o su eventuali edifici esistenti, a completamento del tessuto insediativo di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

18 - Superficie lorda (SL): è la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali. Le superficie accessorie escluse dalla determinazione della SL sono indicate, in base alla destinazione prevalente della zona di appartenenza, ai successivi art. 15 (residenziale) e art. 43 (zone produttive).

19 - Volume del fabbricato V: viene misurato in metri cubi ($m^3$) ed è la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, comprendendo gli eventuali soppalchi non esclusi dalla SL, per l'altezza teorica di m 3,00.

19 – Lotti liberi: sono liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il titolo abilitativo a costruire che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio (08.07.2025), né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

20 - Il lotto funzionale è costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio, nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o complesso stesso. Non è da considerare libero il "lotto funzionale" che si riferisce relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva

(anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).
Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne all'edificio o al complesso edilizio qualora le possibilità edificatorie del lotto di pertinenza di questa siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

21. Masterplan: piano generale di un'area articolato in subaree attuative, corredato da un cronoprogramma con convenzione di attuazione generale e per ciascuna delle subaree.

### Art. 4 Tipologia degli interventi edilizi residenziali

1. Gli interventi diretti sono ammessi fino a Sf di $m^2$ 2.000; comunque per edifici residenziali di almeno $m^2$ 1.000 di SL è obbligatoria la previsione di posti auto di uso pubblico nella misura minima di 1/10 della SL totale. Per una St/Sf tra $m^2$ 2001 e $m^2$ 5000 è obbligatorio un PDCC, che preveda la cessione in loco di aree per standard paria 12 $m^2$/ab, la monetizzazione obbligatoria della differenza allo standard comunale stabilito in 27 $m^2$/ab e la cessione al comune del 20% della ST, concentrando l'edificazione nel restante 80%. Per una ST/SF superiore a $m^2$ 5.001 è obbligatorio il PA, che preveda la cessione in loco di aree per standard pari a 12 $m^2$/ab, la monetizzazione obbligatoria della differenza allo standard comunale e la cessione al comune del 20% della ST, concentrando l'edificazione nel restante 80%.

2. Ai fini della verifica della superficie edificabile non sono riconosciuti i frazionamenti successivi al 08.07.2025.

3. Per tutti gli interventi il numero dei posti auto pertinenziali da prevedere secondo la legge 122/1989 è incrementato del 50% (15 $m^2$ ogni 100 $m^3$) con un minimo di uno stallo per alloggio realizzato.

4.Gli interventi edilizi sono quelli classificati all'art 3 del D.P.R. 380/2001.
A maggiore specificazione si determina:

- ad eccezione del NAF, per "ristrutturazione edilizia" si intende la ristrutturazione pesante, quindi la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (compresa la demolizione e ricostruzione) ovvero caratterizzato da modifiche della volumetria complessiva o dei prospetti, la cui realizzazione necessita del preventivo rilascio del Permesso di costruire;
- per ristrutturazione edilizia leggera si intende quella che non ha nessuna delle caratteristiche sopra indicate, non vi è necessità del Permesso di costruire, ma è sufficiente la SCIA. Costituiscono eccezione gi interventi interni al NAF, dove la ristrutturazione leggera, l'unica consentita in questo ambito, è soggetta a Permesso di Costruire;
- per restauro un insieme di opere motivate filologicamente, intese a riportare l'edifico alle caratteristiche originari; sono ammessi l'adeguamento impiantistico, strutturale, la demolizione di elementi incongrui, con parere della Commissione per il Paesaggio, se non è richiesta l'autorizzazione della competente Soprintendenza;

- per risanamento conservativo un insieme di opere che possono portare a un edificio diverso in parte o in tutto: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione di parti incongrue, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

5. Le demolizioni con ricostruzione, dove ammesse, sono consentite nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, senza obbligo di ripetizione della sagoma: gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Ad eccezione degli incentivi connessi all'isolamento termico e all'adeguamento sismico delle murature e strutture esistenti, gli ampliamenti fuori sagoma sono tenuti al rispetto delle distanze previste per le nuove edificazioni.

### Art. 4 bis Piani attuativi e Permessi di costruire convenzionati

1. I PA e I PdCC devono cedere al comune il 20% della ST, concentrando la capacità edificatoria nel restante 80%. L'area deve essere ceduta all'atto della firma della convenzione, ma i proprietari possono cedere l'area anticipatamente, esonerando la parte ceduta dal pagamento dell'IMU. Se la cessione avviene entro un anno dalla approvazione del PGT, anche in assenza della convenzione, viene attribuita una premialità in SL del 5% senza oneri.

2. I Piani Attuativi sono soggetti a conferenza di servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. 241/90 a cui sono invitati tutti gli enti e società gestori delle reti urbanizzative.

### Art.4 ter Proroghe

1. Titoli edilizi: I termini di validità dei permessi di costruire, SCIA e autorizzazioni paesaggistiche – formatisi o rilasciati fino al 31 dicembre 2024 – possono quindi essere prorogati di trentasei mesi, in luogo dei trenta mesi originari, a condizione che:

- si comunichi all'Amministrazione la volontà di volersi avvalere di tale proroga; i termini di inizio e fine lavori non devono essere decorsi;
- il titolo non risulti in contrasto con strumenti urbanistici approvati e con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio.

A norma dell'art. 10-septies D.L. 21/2022 possono essere nuovamente prorogati anche i titoli abilitativi che hanno già beneficiato di precedenti proroghe.

2. Convenzioni urbanistiche e piani attuativi: I termini di validità di convenzioni urbanistiche e piani attuativi – formatisi fino al 31 dicembre 2024 – possono essere prorogati di trentasei mesi, in luogo dei trenta mesi originari, purché:

- la convenzione fosse efficace al 28 dicembre 2024 (data di entrata in vigore dell'art. 10-septies DL 21/2022, così come modificato dal D.L. 27 dicembre 2024 n. 202), così come previsto dalla giurisprudenza relativa alle precedenti proroghe straordinarie;
- non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali e del paesaggio (ovviamente

sopravvenuti).

3. Nelle ipotesi di proroga dei termini delle convenzioni e dei piani attuativi, la proroga è automatica, non essendo previsto alcun onere di comunicazione in capo al soggetto interessato. La proroga dei termini delle convenzioni e dei piani attuativi si applica anche alle convenzioni urbanistiche che abbiano usufruito della proroga di cui all'art. 30, co. 3-bis, D.L. 69/2013 e di quella di cui all'art. 10, co. 4-bis, D.L. 76/2020.

## Art. 5 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole in materia di aree pertinenziali all'edificazione

1. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Documento di Piano e del Piano delle Regole da aggiornarsi con continuità in sede di rilascio di titoli edilizi abilitativi e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

2. Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto in tutto o in parte utilizzazione.

3. Le domande di titolo abilitativo a costruire devono essere corredate da una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

## Art. 6 Progetti preliminari

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di titolo abilitativo diretto o di piano attuativo, i proprietari degli immobili oggetto di intervento o gli aventi titolo, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del parere preventivo.

2. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:

- dei caratteri urbanistico-architettonici, delle dimensioni planivolumetriche, degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.);
- dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno.

3. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

4. I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.

5. Il parere preliminare che sarà formulato sulla base degli indicatori di cui al successivo art. 11, comma 2, sarà espresso entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta, ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di permesso di costruire o nella presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, purché vengano presentate entro 12 mesi dalla data di comunicazione del parere e fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico edilizie. I profili già assentiti non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.

6. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
   a). richiesta di concessione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme;
   b). utilizzazione di volumetrie premiali da attingere al registro dei diritti edificatori in misura superiore $m^3$ 500.

7. Il Responsabile del Procedimento, sentito il Responsabile del Servizio, potrà richiedere il parere della Commissione Paesaggistica nei casi previsti dal precedente comma.

## Art. 7 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

2. Le destinazioni d'uso sono principali quelle qualificanti l'area o l'edificio, complementari o accessorie quelle che integrano o rendono possibile la destinazione principale, compatibili e ammissibili quelle che il PGT ammette per le stesse aree omogenee.

3. Le istanze per il rilascio di titoli abilitativi diretti o le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso del suolo, del sottosuolo e del soprassuolo in atto e quella prevista per ciascun immobile e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, la destinazione per ciascuna parte dello stesso.

4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
   a) residenziale: abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli; social housing, di cui al DM 22.04.2008;
   b) start-up attività di nuova formazione, di cui al DL 179 del 18.10.2012;
   c) produttiva artigianale di servizio: attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);

d) produttiva: attività di produzione di beni o di servizi;
e) logistica: attività di servizio per magazzinaggio e distribuzione di beni;
f) commerciale per la vendita al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai soli fini urbanistici del dimensionamento degli standard e del computo del contributo di costruzione sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service;
g) commerciale per la vendita all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali;
h) servizi alla produzione: le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci, i data center;
i) direzionale: l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative, di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, attività professionali in genere le cui superfici lorde di pavimento siano superiori a $m^2$ 200, uffici privati e attività terziare con SL inferiore a $m^2$ 120);
j) turistico e ricettiva: l'attività alberghiera nelle sue diverse forme, comprende campeggi e strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.);
k) sportiva e per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
l) agricola produttiva;
m) residenziale agricola;
n) servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale.

5. Il PGT in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:
   1 definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari, accessorie e compatibili ammesse;
   2 definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali e gli usi vietati, e le destinazioni ammissibili;
   3 nel caso di destinazioni innovative non previste dall presenti NTA, il Consiglio comunale le attribirà alla categoria più affine per tipologia, senza costituire variante alle presenti norme.

### Art. 8 Modifica della destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso è possibile solo tra quelle ammissibili nella stessa zona omogenea.
2. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso **urbanisticamente rilevanti**, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile: titoli abilitativi successivi all'anno 1967 e catasto per le destinazioni radicate precedentemente.
3. Il cambio di destinazione senza opere tra destinazioni ammesse all'interno della zona omogenea di appartenenza non determina la necessità di integrare le aree a standard. I cambi d'uso temporanei istituiti in processi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana, non sono tenuti al conguaglio degli oneri concessori. I cambi d'uso non temporanei estranei a processi di riqualificazione e rigenerazione urbana sono

tenuti all'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione calcolato per differenza nuovo su nuovo tra gli importi dovuti dalla destinazione in costituzione e la destinazione in soppressione.

4. Non è cambio urbanisticamente rilevante quello diretto ad allocare un uso complementare rispetto all'attività principale.
5. I cambi di destinazione con o senza opere edilizie, sono urbanisticamente rilevanti se trasformano una destinazione complementare in principale, se aumentano il numero degli abitanti teorici insediabili, se la nuova destinazione richiede nuovi standard. È urbanisticamente rilevante il cambio nell'ambito della medesima destinazione principale, tra categorie appartenenti ad attività economiche diverse.
6. L'approvazione del mutamento della destinazione d'uso è comunque subordinata alla determinazione degli oneri urbanizzativi e al versamento del relativo conguaglio, se dovuto, tra gli oneri della nuova destinazione rispetto a quelli della destinazione precedente.
7. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
   - tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
   - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
   - tramite monetizzazione, se accettata dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree per servizi ed infrastrutture ovvero per il mantenimento e il miglioramento di servizi esistenti. L'Amministrazione comunale definisce i parametri per la monetizzazione.
8. Al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie concluse, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il decennio precedente alla modifica di destinazione d'uso (art. 19 comma 3 del DPR 380/2001). L'equiparazione ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel decennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.
9. Non è ammissibile anche se non connessa ad opere edilizie la modifica diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media e grande distribuzione.
10. Gli usi e le funzioni che costituiscono attrezzature e servizi, anche se di iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino compatibili con la destinazione principale. I servizi privati di interesse pubblico e generale devono essere convenzionati con l'Amministrazione comunale.
11. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
12. L'immobile variato anche senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
13. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. È obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a $m^2$ 150 di SL, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione IMU ove necessaria.

### Art. 9 Usi temporanei

1. Gli usi temporanei sono definiti ai sensi del DPR 380/2001 art 23 quarter e dell'art. 51 bis dela LR 12/2005, che normano le tipologie e le condizioni di autorizzazione.

2. Riguardano edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati; se di proprietà pubblica concessi in comodato.

3. Le destinazioni d'uso possono essere anche in deroga al PGT vigente.

4. L'uso è regolato da convenzione che definisce il tempo massimo della autorizzazione, stabilito in un anno, rinnovabile.

5. Le opere richiedono il previo rispetto dei requisiti igienico-ambientali e di sicurezza.

6. Eventuali opere edilizie devono essere autorizzate.

7. Non comportano la corresponsione di aree per servizi. Il Comune può richiedere minime opere di urbanizzazione se necessarie.

8. Non è comunque ammesso l'utilizzo per attrezzature religiose, sale giochi, sale bingo e sale scommesse.

9. Per cambi d'uso occasionali ai sensi della L. 120/2020 art. 10 c 1. c), si intendono le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale. Il Comune può non concedere l'autorizzazione nel caso le opera siano ritenute pericolose, non compatibili ambientalmente o paesaggisticamente.

### Art. 10 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 45 della LR 12/2005; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione e ai tempi della medesima.

2. Il computo metrico estimativo redatto sulla base del prezziario di riferimento della Regione Lombardia.

3. Il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

4. Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma 1 di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente, precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

### Art. 11 Perequazione, compensazione, incentivazione

1. Diritti in decollo. La perequazione prevista dalla LR 12/2005, art. 11, è applicata alle aree destinate a serivzi non comprese in piani attuativi, cui è attribuito un indice di 0,10 $m^2/m^2$, diritti che le proprietà possono trasferire al registro dei diritti presso il Comune cedendo l'area al Comune o di cui divengono titolari nel caso di esproprio.

   Le superifici che il Comune ricava come 20% dalla ST di PdCC e PA, se non utilizzate in loco, generano diritti volumetrici, di cui il Comune può decidere l'utilizzo iscrivendoli nel registro comunale, come diritti da assegnare a chi ne fa richiesta:
   - come compensazione di interventi di restauro/risanamento conservativo nel NAF nella misura del 10% del valore dell'intervento;
   - come compensazione per l'acquisto di aree o edifici di interesse pubblico e generale;
   - come compensazione della realizzazine di filari interpoderali;
   - come compensazione per l'acquisto di negozi dismessi;
   - per compensazione di SL a piani attuativi decaduti in applicazione dell'art 93 della LR 12/2005;
   - per la compensazione di edifici agricoli dismessi da demolire;
   - per altri interventi che risultino di interesse pubblico e generale, definiti secondo i poteri di governo della Amministrazione comunale, in particolare:
     - per aree a destinazione residenziale: la cessione in comodato ai soggetti che realizzino edilizia convenzionata per nuovi abitanti;
     - per aree a destinazione produttiva: l'utilizzo per Piani di Insediamenti Produttivi, da assegnare a nuove attività produttive, con regolamento di assegnazione deliberato dal Consiglio Comunale.

   Le stime per i valori di compensazione sono fatte redigere dal Comune a spese dell'interessato.

2. Diritti in atterraggio. Tutti gli edifici nel TUC possono incrementare la SL esistente del 20%, se lindice è esaurito, nel rispetto dei diritti di terzi, e delle presenti NTA. I diritti sono utilizzabii esclusivamente nell'area da cui sono generati. In ogni caso l'indice di edificazione non può essere superiore a 0,50 $m^2/m^2$.
   Gli edifici dismessi da oltre un anno possono avere un incremento di SL del 10%.
   Diritti volumetrici sono attribuiti agli edifici da demolire nel NAF a parità di SL, e nelle zone agricole, con il rapporto di 1/2 per le parti residenziali e di 1/10 per le parti funzionali non residenziali.
   Alcune zone del TUC possono avere incrementi di SL del 10%.

Tutti gli incrementi di SL soprascritti corrispondo a diritti edificatori acquistati dal registro comunale dei diritti o in mancanza pagati al Comune che ne definisce annualmente il valore, che a sua volta li corrisponderà a chi avrà diritti in decollo.

L' incentivazione si applica:

1) per l'efficientamento e il risparmio energetico secondo le norme regionali;
2) per l'installazione di pannelli fotovoltaici sugli edifici produttivi, MSV e GSV, con un aumento della SL edificabile senza oneri pari a un decimo del risparmio energetico ottenuto, rispetto al fabbisogno dimostrato;
3) per il recupero delle acque meteoriche con l'incremento del 2% della SL se vengono riutilizzate con impianto duale per i servizi igienici, l'irrigazione e/o il lavaggio delle aree scoperte;
4) per la realizzazione di interventi edilizi secondo standard certificati nazionali od internazionali (casaclima, passiv house, leed, arca itaca, ecc) di comprovata validità che permettano di migliorare la qualità ambientale ed edilizia dell'intervento, incremento della SL del 5%;
5) i privati possono promuovere concorsi di progettazione o di idee con il patrocinio del Comune, o liberi o a invito (minimo 10 invitati) con incentivo del 5% della SL. La commissione giudicatrice deve essere composta da 5 o 7 membri con la maggioranza nominata dal Comune, comprendente un rappresentante dell'UTC e uno nominato dalla minoranza consiliare.

### Art. 12 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.

2. Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.

3. Le caratteristiche dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

# Titolo 2 - Disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione degli interventi nel NAF e nei tessuti urbani consolidati: destinazioni prevalentemente residenziali

## Art. 13 Interventi nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola PDR.02 – Carta del NAF - Nucleo di Atica Formazione e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 05.08.1978 n° 457.

2. Nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione sono ammesse le operazioni di cui all'art 3 del DPR 380/2001, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 14.

3. Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Piano di Recupero o di un Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.

4. Non sono soggetti alla preventiva presentazione del Piano di Recupero o di PII gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, di cui all'art 3 del DPR 380/2001. Per gli interventi di ristrutturazione si dovrà presentare richiesta di Permesso di costruire convenzionato.

5. Consenito il recupero residenziale dei sottotetti alle condizioni definite dalla LR 12/2025, con il limite del rispetto dell'altezza di colmo, di gronda e dell'andamento delle falde esistenti.

6. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:
   - alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
   - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
   - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi, in particolare modo per i fronti edilizi.

7. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

8. Non è ammesso l'insediamento di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza, di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza purché non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali e siano coerenti con i caratteri urbani ed edilizi del contesto.

9. Sino all'approvazione dei Piani Attuativi, ove previsti, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.

10. L'areale alla distanza di m. 50 dal perimetro dei nuclei storici è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

11. Al fine di rafforzare e diversificare l'offerta commerciale, all'interno del NAF (tavola 02 del PDR) viene ammessa la possibilità di insediare nuove Medie Strutture di Vendita (MSV) nel limite di massimo $m^2$ 500 di superficie di vendita, destinazione che potrà interessare anche i diversi piani dell'immobile.

## Art. 14 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti edilizi urbani antichi e sugli edifici di valenza storica, architettonica e paesistica nel NAF

1. La tavola degli interventi sull'edilizia di antica formazione (Tavola PDR.02 – Carta del NAF - Nucelo di Antica Formazione) individua gli interventi ammissibili sugli edifici di cui al successivo comma.

2. Interventi ammissibili:

GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.
2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione che modifichino gli elementi e i caratteri distributivi dell'edificio e delle singole unità immobiliari nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 3 del DPR 380/2001 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse a condizione che non modifichino gli elementi e i caratteri distributivi dell'edificio o partizioni di vani con presenza di elementi architettonici e decorativi con caratteristiche unitarie
2. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

GRADO 3° EDIFICI CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DELLE FACCIATE ESTERNE

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del DL 380/2001 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche maggiori.
2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione.
3. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato purché non prevedano la modificazione dei caratteri tipologico distributivi e la ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.
4. È prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle

decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

5. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

6. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° EDIFICI CHE DETERMINANO I CARATTERI PERCETTIVI DELLE CORTINE EDILIZIE DI ANTICA FORMAZIONE SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del DPR 380/2001.

2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione. È prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture a condizione che siano impostate con elementi di ricomposizione dell'impianto morfologico delle stesse.

3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. È comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 5° EDIFICI DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE PLANIVOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

1. Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del DPR 380/2001 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili a seguito del rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato previa presentazione del progetto preliminare ~~di cui~~ sul quale dovrà esprimersi positivamente la Commissione per il Paesaggio.

2. Gli interventi di ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

3. Ove tali interventi prevedano modifiche planivolumetriche, anche con accorpamenti di fabbricati dovrà essere preventivamente approvato un Piano Attuativo degli interventi, non soggetto a obblighi di reperimento delle aree a standard.

GRADO 6° EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

2. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

3. Salvo diverse indicazioni da individuare all'interno di Piani Attuativi dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui ponti strada.
4. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra.

GRADO 7° CORPI DI FABBRICA RURALI O MINORI CHE RAPPRESENTANO ELEMENTI CONNOTATIVI DELL'EDILIZIA MINORE DI ANTICA FORMAZIONE DA ASSOGETTARE A RECUPERO ANCHE CON INTERVENTI DI RIUSO RESIDENZIALE

1. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione a fini residenziali e funzioni compatibili. È ammessa la demolizione con ricostruzione previo Piano di Recupero.

GRADO 8° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

1. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.
2. Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.
3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo previa approvazione di Piano di Recupero
4. Gli interventi per volumi di entità inferiore a $m^3$ 500 sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

EDIFICI DI PREGIO PRESENTI ALL'ESTERNO DEL NAF

1. Si intendono edifici di pregio presenti all'esterno del NAF tutti quei manufatti edili che, pur essendo all'esterno del Nucleo di antica formazione, presentato caratteristiche architettoniche di particolare pregio.
2. Tali edifici sono individuati nella Tavola PDR.02 - Carta del NAF - Nucelo di Antica Formazione con apposita simbologia.
3. In tali edifici sono ammissibili interventi di:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro;
   - risanamento conservativo;

purchè che non modifichino il loro aspetto esteriore.

## Art. 15 Parametri specifici per l'edificazione residenziale nel TUC

1 – Densità fondiaria (Df)

È il rapporto tra la superficie lorda (SL) complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in $m^2/m^2$.

L'indice di edificazione è unificato: 0,40 $m^2/m^2$., salve diverse indicazioni nei successivi articoli di riferimento per le diverse zone omogenee.

2 – Superficie lorda (SL)

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

Dal computo sono escluse:

a - le superfici dei box auto petinenziali interrati; fino alla concorrenza complessiva di 1,5 $m^2$ ogni 10 $m^3$ teorici di costruzione, i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché i locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio, localizzzati in interrato, seminterrato o a piano terra;

b - le superfici dei locali completamente interrati quando l'altezza interna non sia superiore a m 2,40; le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di m 1,00 all'intradosso e non abbiano altezza interna superiore a m 2,40;

c - le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m 1,00, una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a m 3,00 e altezza ponderale inferiore a m 1,80. Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura;

d - i porticati, i balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; I porticati, i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a m 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a $m^2$ 8,00 (si richiama l'interpretazione autentica indicata nella delibera di C.C. n° 26 del 02.08.2016);

e - le terrazze;

f - i vani ascensore, fino ad una superficie in pianta, per ogni piano, di $m^2$ 4,00. I vani scala di edifici plurifamiliari fino a $m^2$ 16,00 per piano;

g - una SL pari al massimo al 20% della SL complessiva, ricavata a piano terra, con destinazione co-workging, deposito biciclette e monopattini, deposito per consegne, start-up con impegno d'uso per minimo dieci anni; l'eventuale cambio di destinazione successivo verso la residenza, deve pagare oneri di urbanizzazine pari a quattro volte quelli vigenti al momento del cambio di destinazione.

Le superfici destinate ad altre attività ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

h - altezza massima è definita a scelta dell'operatore: m. 10 per altezze di interpiano di m 2,50; per altezze di interpiano superiori altezza massima m. 11,50.

3 – Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge.

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2 per l'altezza virtuale di m 3,00.

Le densità di fabbricazione indicata nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione della "Densità fondiaria" sopra definita, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione della "densità fondiaria" indicata.

4 – SL teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico di edifici a destinazione residenziale e ammisibili, viene convenzionalmente ottenuta come sommatoria delle SL esistenti regolarmente autorizzate. Nel caso di interventi di riconversione di edifici produttivi, o di immobili commerciali con tipologia a capannone la SL teorica viene calcolata moltiplicando la SL esistente per 1,5.

5 – Nelle zone del TUC a destinazione prevalentemente residenziale sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio di cui al DPR 380/2001 art. 3.

## Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate nelle zone a destinazione prevalentemente residenziale del NAF e del TUC

1. Residenza.

Sono inoltre ammissibili le seguenti destinazioni:

a - negozi al dettaglio, magazzini di vendita, pubblici esercizi;

b - banche con sportelli/vetrine su strada, distanziate almeno di m 250; uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;

c - alberghi, strutture ricettive e ristoranti (anche in edifici autonomi), nonché attività di somministrazione di cibi e bevande;

d - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);

e - locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a $m^2$ 300;

f - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);

g - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;

h - autorimesse pubbliche, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

i - servizi privati di uso pubblico, convenzionato con il comune

l - i locali a piano terra degli edifici di tipo condominiale con minimo quattro unità abitative, destinati a co-working, deposito biciclette, start-up, servizi convenzionati, per una SL complessiva non superiore al 20% della SL totale dell'edificio, non computano nel calcolo della SL. In caso di cambio di destinazione d'uso la SL paga oneri di urbanizzzazione quattro volte quelli vigenti al momento del cambio di destinazione e il 50% del plusvalore stimato dal cambio, con stima fatta redigere dal Comune a spese dell privato operatore.

2. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali sono destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio, con l'obbligo di piantare un albero di prima grandezza minimo ogni $m^2$ 80 di area libera.

3. Ove necessario a migliorare la viabilità il comune potrà imporre la realizzazione di portici da adibire a passaggi

pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico. L'uso pubblico è istituito con atto notarile unilaterale, approvato preliminarmente dalla Giunta comunale.

4. La quantità delle aree coperte o scoperte da destinare a parcheggio sarà riferita ai disposti della Legge 122/89, per i parcheggi pertinenziali e alle presenti norme e alle norme del PDS per i parcheggi standard.

5. Nelle zone residenziali sono vietate le seguenti destinazioni, salvo dove puntualmente indicato:
   a) attività commerciali di media distribuzione;
   b) attività commerciali di grande distribuzione;
   c) attività produttive non di servizio;
   d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole;
   e) logistica.

### Art. 17 Edilizia convenzionata.

Le aree indicate con questa destinazione sono di proprietà comunale e vengono cedute in comodato gratuito agli operatori per la realizzazione di allggi in edilizia convenzionata per nuovi abitanti. La Giunta comunale definisce la convenzione: l'utilizzo degli alloggi può essere in vendita o in affitto a riscatto.
Edificabilità = 0,66 $m^2/m^2$
Altezza massima: m 14
Standard: come le zone residenziali
S filtrante minima: 25% della SF
È facoltà dei soggetti operatori prevedere edilizia convenzionata in tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, con una premialità del 5% della SL realizzabile.

### Art. 18 Interventi in ambiti di forte caratterizzazione urbana per la presenza di elementi di significativa valenza architettonico-paesistica

1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono caratterizzati dalla presenza prevalente di edifici con tipologia di "ville borghesi" risalenti alla prima metà del Novecento e vanno pertanto preservati e valorizzati unitamente ai lotti di pertinenza in particolare per le parti a parco e giardino.

2. A tal fine sono confermate le volumetrie esistenti, l'impianto planivolumetrico e l'assetto compositivo delle facciate esterne, salvo diverse indicazioni previste dal grado di intervento attribuito agli edifici.

3. Per gli edifici individuati nella tavola 2 del Piano delle regole come "Edifici di pregio presenti all'esterno del NAF", gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. Per gli altri edifici non classificati di pregio sono ammessi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia leggera. Previo ottenimento di giudizio di impatto paesistico favorevole espresso dalla commissione del paesaggio, è altresì ammessa la ristrutturazione pesante, anche tramite demolizione e ricostruzione.

4. Le aree esterne devono essere mantenute a giardino, conservando il disegno dei percorsi, la configurazione delle superfici verdi e la presenza delle essenze arboree di medio e alto fusto.

5. Interventi di modificazione dei caratteri degli spazi aperti di cui al precedente comma possono essere effettuati solo previa valutazione favorevole del progetto di modificazione da parte della "Commissione del Paesaggio".

6. I giardini e gli elementi naturali sono dichiarati di interesse paesaggistico e sono soggetti a vincolo protettivo ambientale.

7. Sulle aree soggette a tale vincolo è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale. A tal fine la pratica relativa al Permesso di Costruire dovrà essere corredata da una specifica rappresentazione grafica di individuazione delle presenze arboree al fine di consentire la valutazione delle possibilità di modificazione o delle necessità di mantenimento delle stesse.

### Art. 19 Edifici di valenza architettonico ambientale in contesti urbani di modesta caratterizzazione

1. Gli edifici di cui al presente articolo sono caratterizzati dalle medesime valenze architettoniche di quelli di cui al precedente articolo e sono pertanto soggetti ad analogo regime di tutela.
2. Per tali edifici è prevista l'applicazione della disciplina del grado 3° del precedente art. 14;
3. Gli interventi di modificazione dei caratteri delle aree esterne dovranno essere effettuati secondo i criteri e le modalità di cui al precedente articolo 18 comma 5.

### Art. 20 Edifici o complessi edilizi in condizioni di problematicità nel rapporto con il contesto

1. Il PGT individua la presenza degli edifici o dei complessi edilizi che si pongono in situazioni di problematicità nel rapporto con il contesto urbano o paesistico nel quale sono inseriti.

2. Tali edifici, indipendentemente dalla loro qualità architettonica intrinseca, necessitano di essere ricontestualizzati al fine di rendere più coerente il rapporto con il contesto mediante operazioni di ridefinizione degli elementi di relazione e di percezione nonché attraverso la riconsiderazione degli spazi aperti e dei caratteri compositivi, e – ove possibile – dei materiali di finitura.

1. Gli edifici di cui al presente articolo sono consolidati allo stato di fatto sia in rapporto alle quantità volumetriche, sia in relazione alla configurazione planivolumetrica.

4. Sono quindi sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia complessiva potranno essere effettuati alla condizione che essi riguardino in tutto o in parte la riqualificazione del rapporto con il contesto mediante interventi di riqualificazione degli spazi aperti, dell'arredo e degli elementi che determinano la percezione dagli spazi pubblici e il rapporto funzionale con gli stessi.

6. L' Amministrazione provvede a definire i caratteri degli interventi e i relativi costi di massima. Tale progetto potrà essere proposto anche dai privati interessati e validato dal Comune mediante parere della Commissione per il paesaggio.

### Art. 21 Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.

4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione per il paesaggio.

5. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti con l'applicazione della seguente formula $Sf^2$ x 0,040/SL, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

6. Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

7. Sono ammesse demolizioni e ricostruzioni per una volumetria massima pari a quella esistente oltre l'ampliamento previsto dal precedente comma 5 e alle condizioni di cui ai precedenti punti 4 e 6.

8. Gli ampliamenti potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edifico esistente.

### Art. 22 Ambiti prevalentemente residenziali isolati di valenza ambientale

1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono caratterizzati da presenze architettoniche di varia tipologia poste in contesti di aree pertinenziali che ne qualificano il rapporto con gli spazi urbani o con gli ambiti di naturalità nei quali sono inseriti.

2. Nei lotti edificati sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con eventuali modeste traslazioni del sedime dell'edificazione rispetto ai fabbricati demoliti.

3.Tali interventi non potranno prevedere la diminuzione quantitativa delle superfici verdi esistenti, le quali potranno comunque essere oggetto di riprogettazione da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio, il cui esito positivo costituisce elemento pregiudiziale per l'effettuazione degli interventi.

4. Gli interventi non potranno, di massima, prevedere l'abbattimento delle essenze arboree di medio e alto fusto presenti nelle aree di pertinenza dell'edificazione, salvo esigenze di ordine fitopatologico che richiedano documentatamente la loro rimozione.

5. In tal caso dovranno comunque essere effettuati interventi di sostituzione con alberature della medesima caratterizzazione strutturale.

6. Negli interventi sugli edifici esistenti è possibile prevedere l'integrazione dei volumi con ampliamenti planimetrici nella misura del 10% della superficie fondiaria libera, mantenendo inalterate le altezze preesistenti.

7. In alternativa sono consentiti sopralzi nella misura massima di m 1,00 rispetto alle altezze delle facciate esistenti con la realizzazione di nuove coperture con pendenze di falda non superiori al 35%, all'interno delle quali sono realizzabili terrazze in falda.

### Art. 23 Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tavola PDR.01 - Azzonamento e sono identificati come segue:

a. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa;
b. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio alta;
c. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari;
d. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti.

2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la SL esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole (08.07.2025).

3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, le quali non potranno superare la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno delle "aree libere

utilizzabili a fini edificatori".

4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art 3, lettere a,b,c,d,e del DPR 380/2001.

5. È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione delle seguenti formule:

a. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa: S.F.$^2$ x 0,040/SL
b. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio alta: SF.$^2$ x 0,055/SL
c. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari SF.$^2$ x 0,045/SL
d. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti SF~~f~~.$^2$ x 0,060/SL

6. Ai fini dell'applicazione delle formule matematiche per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per SL la Superficie lorda complessiva esistente espressa in metri quadrati.

7. Per gli interventi di cui al precedente comma 5 è previsto comunque un limite massimo dello 0,50 $m^2/m^2$ di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria, salvo che per gli interventi di cui alla lettera d) per i quali è previsto il limite di 0,55 $m^2/m^2$ di SL.

8. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque di norma, superare l'altezza massima di m 14 per le tipologie A, B, D, e di m 10,50 per la tipologia C, salvo che l'edificio esistente abbia già un'altezza maggiore: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della LR 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a m 1,50 a partire dal piano di calpestio interno.

9. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente o in caso fosse superiore, delle altezze massime ammissibili di cui al precedente comma 8.

10. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

11. Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 7. Sono fatte comunque salve eventuali SL esistenti, se maggiori.

12. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.

13. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.

14. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media delle altezze degli edifici presenti al contorno e confinanti considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.

15. Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà ottenuta moltiplicando il numero di piani definito ai sensi del precedente comma per m 3,00.

### Art. 24 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

1. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la SL esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole (08.07.2025).

2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art 3 lettere a,b,c,d del DPR 380/2001.

3. È possibile l'ampliamento o il sopralzo delle unità abitative esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva non superiore al 10% della SL esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio nel suo complesso.

4. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di m 1.20 rispetto alle pareti esterne e alla quota del colmo del tetto.

5. Le volumetrie in ampliamento derivanti dalle possibilità previste dal precedente comma 3 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

### Art. 25 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano determinanti cortine o fronti urbani in sequenza

1. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la posizione degli edifici e gli allineamenti delle facciate prospettanti gli spazi pubblici nonché la SL esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole (08.07.2025).

2. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi che non potranno superare la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze medie lungo il fronte di riferimento.

3. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art 3, lettere a-b-c-d-e del DPR 380/2001.

4. È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione della seguente formula: $SF.^2 \times 0,065/SL$

5. Ai fini dell'applicazione della formula matematica per la determinazione dell'ampliamento ammesso si intende per SL la superficie residenziale complessiva esistente espressa in metri quadri.

6. È previsto comunque un limite massimo dello 0,55 $m^2/m^2$ di SL rispetto alla superficie fondiaria.

7. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di cui al precedente comma 2, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza maggiore: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a m 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno.

8. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.

9. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 6 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

10. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

11. Sono ammessi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che le ricostruzioni siano attuate mantenendo gli allineamenti sugli spazi pubblici delle costruzioni preesistenti e che i progetti siano inquadrati in una planimetria di rilievo estesa alle aree limitrofe prospettanti sui medesimi spazi pubblici e riferite ad un intorno minimo di m 100 per ogni lato del prospetto su strada.

12. I progetti saranno sottoposti al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio che potrà prescrivere un diverso allineamento del fronte sullo spazio pubblico rispetto a quello esistente.

13. In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici esistenti sul fronte degli spazi pubblici.

14. È possibile realizzare le nuove costruzioni a confine previo accordo con il confinante che preveda la possibilità di edificazione in aderenza.

15. Le potenzialità di ampliamento massime previste al precedente comma 4 potranno essere incrementate nella misura del 10% ove vengano acquisiti diritti edificatori derivanti dall'applicazione dei criteri compensativi di cui all'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi o altri diritti edificatori compensativi iscritti nel Registro comunale dei dititti edificatori.

### Art. 26 Aree libere utilizzabili a fini edificatori

1. È consentita l'edificazione dei lotti inedificati: i nuovi edifici su aree libere con le destinazioni ammissibili delle zone residenziali, escluse le destinazioni non ammissibili e esclusi cambi di destinazione che siano urbanisticamente rilevanti.

2. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
   - Rapporto di utilizzazione: 0,40 $m^2/m^2$;
   - Altezza massima: m 10 per altezze di interpiano di m 2,50; per altezze di interpiano superiori altezza massima m 11,50;
   - Rapporto di copertura: 40%;
   - Superficie filtrante minima 30%.

3. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.

4. Le potenzialità edificatorie massime previste al precedente comma 2 potranno essere incrementate nella misura del 10% ove vengano acquisiti diritti edificatori derivanti dall'applicazione dei criteri compensativi di cui all'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi o altri diritti edificatori e compensativi iscritti nel Registro comunale dei dititti edificatori.

5. In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della LR 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della città, ai sensi dell'art. 11, c. 5 della LR 12/2005, gli interventi di nuova edificazione di cui al presente articolo potranno ottenere un 'incremento dell'indice di edificabilità nelle modalità e percentuali come individuate nall'allegato A alla D.G.R. 5 agosto 2020 n° XI 3508.

6. L'incremento di cui al precedente comma 4 e l'applicazione degli incentivi indicati al precedente comma 5 non potranno comunque determinare incrementi dell'indice di edificabilità superiori al 20%

### Art. 27 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione

1. Sono definiti nella Tavola PDR.01 – Azzonamento gli interventi strategici di riconversione.

2. Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti e il cambio di destinazione verso quelle ammissibili.

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano

Integrato di Intervento nel quale potrà essere previsto un incremento della SL rispetto all'esistente, calcolato secondo quanto risciplinato dalle presenti NTA.

4. I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze delle nuove destinazioni dell'intera SL oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree per il raggiungimento degli standard minimi previsti dall'art. 5 della disciplina del Piano dei Servizi potranno essere monetizzate.

5. Gli interventi edilizi potranno essere realizzati previo Permesso di Costruire Convenzionato.

6. L'altezza massima sarà definita nell'ambito della proposta del PII e soggetta a valutazione di impatto paesistico con parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

7. Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo inviluppo dell'insieme degli edifici esistenti o di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani nel caso di intervento complessivo.

8. Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme relative agli "Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali" fino alla data del loro trasferimento.

9. L'ambito di riqualificazione dell'Hotel Europa potrà prevedere una quantità complessiva di $m^2$ 7.000 di SL dei quali un massimo di $m^2$ 1.000 di superficie commerciale di vendita al dettaglio non alimentare, e un minimo di $m^2$ 3.000 di SL a destinazione alberghiera, non negoziabile. È tuttavia possibile proporre un intervento che non preveda la realizzazione della struttura alberghiera: in tal caso la slp massima ammissibile non potrà superare i $m^2$ 4.000. Maggiori superfici residenziali potranno essere eventualmente oggetto di proposta nell'ambito della presentazione di un PII, ove siano proposti standard qualitativi di elevata valenza urbana e funzionale.

10. In particolare l'intervento di riqualificazione dovrà essere previsto da un progetto unitariamente esteso all'ambito individuato mediante specifica perimetrazione nella tav. PDR.01 – Azzonamento, con riferimento al più generale contesto del sistema della "Porta Urbana di Viale Gusmini".

11. Ai sensi del precedente comma 9, ove si intenda presentare un Programma Integrato di Intervento, sarà possibile proporre la realizzazione dell'intervento alberghiero anche all'esterno del perimetro dell'Ambito definito dal PDR e in aree non contigue. In tal caso, dove l'intervento a destinazione alberghiera venga effettuato mediante recupero di edifici interni al centro storico e aventi rilevanza architettonico ambientale, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni che saranno definite in sede di valutazione del progetto preliminare di cui all'art. 14 del PDR, la SL a destinazione alberghiera potrà essere destinata a funzioni residenziali, ivi comprese quelle compatibili.

## Art. 28 Comparti urbani a caratterizzazione terziario commerciale di scala urbana con

**presenze significative di residenza**

1. Per tali comparti che fanno riferimento a situazioni di edilizia esistente con la particolare connotazione di una presenza continua e diffusa di attività commerciali e terziarie ai piani terreni

2. È fatto divieto di allocare destinazioni residenziali ai piani terreni lungo i fronti prospettanti su aree pubbliche nonché autorimesse o locali accessori non connessi con le attività terziario-commerciali.

3. È ammessa la destinazione commerciale anche ai primi piani, integrata o meno con le attività al piano terra.

4. Sono ammesse, oltre alle attività commerciali di vicinato, anche medie strutture fino a $m^2$ 500 di superficie di vendita, anche su due piani.

## Art. 29 Aree oggetto di previsioni residenziali in Piani attuativi e Piani attuativi in corso

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati, fino al termine della validità, tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica o di Programmi Integrati di Intervento.

2. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti la "densità fondiaria" è definita in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in metri quadri) del volume (SL x 3,00) complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

3. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento.

4. Qualora alla scadenza dell'efficacia delle convenzioni le opere non fossero ultimate si applicano le norme dell'art. 93 della LR 12/2005.

5. I lotti ancora liberi all'interno della perimetrazione dell'"ex. PL Pregunì" così come definiti nella planimetria allegata al provvedimento di approvazione del PL medesimo ed eventuali successive varianti approvate, mantengono inalterata la possibilità edificatoria a suo tempo assegnata dal medesimo Piano Attuativo, ~~fino a scadenza della convenzione~~.

## Art. 30 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, solo nelle zone residenziali, ad esclusione di:

- Zona del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione, se per la loro realizzazione sia necessario modificare l'altezza di colmo, di gronda e l'andamento delle falde;
- Zona produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.

2. Il recupero è escluso in tutte le altre zone non residenziali salvo specifiche indicazioni delle norme di zona.

3. È escluso il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante opere condonate.

4. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le seguenti condizioni:
- negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;
- il recupero residenziale del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire riguardante l'intero complesso edilizio;
- nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di $m^2$ 1 ogni $m^3$ 10 della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di $m^2$ 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare. Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

5. Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di $m^2$ 25 per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.

6. Nell'ambito del perimetro di centralità non è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi, ove richieda modificazione delle altezze in gronda degli edifici e/o delle pendenze di falda esistenti o della realizzazione di pendenze superiore al 35%.

### Art. 31 Aree interstiziali di verde privato e per orti urbani

1. La tav. PDR.01 - Azzonamento individua con specifica campitura grafica alcune aree interstiziali dell'edificato esistente e aree di frangia urbana, quali "aree di verde privato e per orti urbani".
2. Tali aree, che possono coincidere con superfici di giardini privati o essere riferite più semplicemente a superfici inedificate interne al continuum urbanizzato o ad esso adiacenti, sono destinate al mantenimento della destinazione esistente se a giardino, alla formazione di nuovi giardini privati e/o di orti urbani.
3. La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purché la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a $m^2$ 500 e ogni orto non sia superiore a $m^2$ 50, con le seguenti prescrizioni:

- l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
- i capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a m 2,00 x m 2,00, con altezza non superiore a m 2,50 alla linea di gronda e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatibile con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio urbano;
- dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
- la recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde;
- la delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente in semplice rete metallica con pali;
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

### Art. 32 Aree oggetto di Programmi integrati di intervento vigenti e/o in corso di attuazione

1. Gli interventi su tali aree sono quelli previsti dai progetti urbanistici approvati dal Consiglio Comunale e definiti nelle convenzioni attuative.

2. Entro i termini temporali di validità dei Piani Attuativi potranno essere apportate agli stessi varianti e modificazioni planivolumetriche, entro i perimetri degli ambiti cartografati del PGT, nel limite delle quantità e delle previsioni insediative già approvate e nel rispetto delle disposizioni generali del PGT.

3. Successivamente alla scadenza dei limiti temporali di validità dei Programmi, così come definiti nelle convenzioni, potranno essere completati gli interventi edilizi previsti dalla inerente progettazione approvata solo qualora siano stati completamente soddisfatti tutti gli obblighi posti a carico dei soggetti attuatori.

4. Qualora entro il termine di validità temporale dei PII non siano stati completamente soddisfatti tutti gli obblighi a carico dei soggetti attuatori, stabiliti dalla Convenzione, si applicano le norme dell'art. 93 della LR 12/2005.

5. Sono in ogni caso fatte salve eventuali diverse pattuizioni, ove previste negli atti di approvazione dei PII ed inserite nelle convenzioni attuative.

6. Ove i Programmi Integrati semplicemente adottati alla data di adozione del PGT non venissero approvati entro 18 mesi dalla data di adozione o non giungessero alla sottoscrizione della Convenzione entro 180 giorni dalla data di approvazione definitiva essi dovranno essere ridefiniti nei contenuti progettuali e convenzionali con nuova procedura di adozione.

### Art. 32 bis Ambiti di rigenerazione urbana (ARU)

1. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) sono confermati come già approvati nelle schede allegate alla delibera del Consiglio comunale n° 48 del 28.12.2021, integrati da due nuovi ambiti (ARU 15: Palazzo Olim Busca e ARU 16 Area pensione centrale) come da schede allegate al Documento di Piano.

2. Gli ARU e i relativi perimetri sono individuati nella Tavola 01 – Azzonamento e sono qui sottoelencati:

ARU 01 - Area ex stazione della selva
ARU 02 - Area Palazzo Fogaccia – via Fogaccia
ARU 03 - Area palazzo Fogaccia – via Prina
ARU 04 - Area Cascina Romelli
ARU 05 - Casa dell'orfano
ARU 06 - Centro sportivo Ruggeri
ARU 07 - Ex Parco Hotel
ARU 08 - Area manufatti Spada
*ARU 09 – Soppresso in accoglimento dell'osservazione 47*
ARU 10 - Ex hotel Aquiletta
ARU 11 - Ex hotel Giardinetto
ARU 12 - Ex hotel Terminus
ARU 13 - Locatelli intonaci
ARU 14 – Stazione
ARU 15 – Olim Busca (istituito con la variante generale 2025)
ARU 16 – Area pensione centrale (istituito con la variante generale 2025)

3. La scheda di ogni ambito individua:

- ammissibilità degli usi temporanei;
- la procedibilità prescritta per l'attiviazione della rigenerazione: SUAP, PdCC ovvero PA;
- gli interventi ammessi;
- destinazioni d'uso ammesse;
- gli incentivi architettonici;
- gli incentivi economici;
- gli incentivi procedimentali.

4. La rigenerazione degli Ambiti da attuarsi nel rispetto delle specifiche contenute nelle schede approvate dal Consiglio comunale viene disciplinata mediante Atto unilaterale d'obbligo che individui modalità e tempistiche di attuazione. L'atto viene approvato dalla Giunta comunale.

### Art. 33 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi integrativi alla disciplina del PdR

1. Gli interventi pubblici e privati, in attuazione del PGT concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della Città e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.

2. In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della LR 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della città, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali contenenti ipotesi innovative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale: a questo scopo le norme concedono una SL e una altezza maggiorate del 20% in analogia a quanto previsto per le zone edificate dall'art 11, c 5 della LR 12/2005.

3. Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.

4. In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un "progetto preliminare", nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina delle presenti NTA e del Regolamento Edilizio vigente.

5. Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla Commissione per il Paesaaggio che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.

6. In particolare i principali fattori che caratterizzano la qualità architettonica, urbana e il possibile impatto sul paesaggio da valutare nell'esame di cui al precedente comma sono i seguenti:

1 Modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti;
2 Tipologie edilizie, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
3 Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato;
4 Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo;
5 Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
6 Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici;
7 Elementi di delimitazione degli spazi privati;
8 Elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo;
9 Elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compostivi dell'involucro esterno.

7. Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

8. La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.

9. Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento sulla base di parere motivato. Il soggetto proponente potrà richiedere una sola volta chiarimenti da parte della Commissione: il giudizio finale è riconosciuto e accettato come inappellabile.

10. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT.

11. La Commissione per il Paesaggio di cui al precedente comma 5, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, sarà nominata con specifico provvedimento della Giunta Comunale e sarà composta da cinque o sette membri scelti tra esperti in materia urbanistica, esperti in materia ambientale e paesaggistica e cittadini che abbiano un curriculum di impegno ed esperienza nel settore della storia e delle tradizioni locali e nella difesa e valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale; il Responsabile del Procedimento parteciperà in funzione di coordinatore e segretario, senza diritto di voto.

### Art. 34 Interventi di conservazione degli spazi aperti e dei giardini

1. Per tutti gli spazi aperti e di relazione sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ripristino e salvaguardia dell'esistente secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

2. Per quanto concerne le superfici a verde anche private all'interno dei Centri Storici sono ammessi interventi rivolti alla conservazione e alla tutela in coerenza con il principio di conservazione dei caratteri formali, tipologici del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazioni e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

3. Nelle aree a giardino sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali e tipologici, del ruolo funzionale e simbolico delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione esistenti.

4. Il taglio di alberi deve essere autorizzato dal Comune, a fronte di relazione di un botanico che lo motivi, e nel caso di approvazione deve essere seguito dall'impianto di un albero della stessa classe di grandezza, alto almeno m. 4 all'impianto, con garanzia fidejussoria triennale del suo attecchimento. L'essenza tagliata potrà non essere sostituita laddove un progetto esteso all'intera area a verde nella quale l'essenza ricade determini una riqualificazione complessiva del contesto. Il progetto dell'area a verde dovrà ottenere preliminare parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio e, se ricadente in ambito tutelato, anche preventiva autorizzazione paesaggistica. Al progetto dovrà essere allegato computo metrico estimativo dei costi per la riqualificazione dell'intera area a verde e depositata garanzia di pari importo. La garanzia sarà restituita in

seguito al completamento degli interventi previsti. Qualora l'intervento di riqualificazione dell'intera area a verde non venisse completato dopo il taglio dell'albero, la garantita sarà trattenuta a titolo di acconto della sanzione di cui all'art. 167 del D.lgs. 42/2004, ovvero a titolo di acconto della sanzione per violazione del presente articolo.

### Art. 35 Perimetro dell'ambito di centralità urbana

1. La Tav. PDR.01 - Azzonamento individua mediante apposita perimetrazione le aree all'interno delle quali sono presenti gli elementi funzionali e gli spazi pubblici che connotano il sistema delle funzioni centrali.

2. All'interno di tale perimetro il Piano delle Regole prevede la incentivazione, riqualificazione e promozione di tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che possono contribuire alla crescita di tali funzioni e al miglioramento della capacità attrattiva e della qualità urbana e fruitiva degli spazi aperti e di relazione.

3. In tal senso sono previsti:
   - azioni di incentivazione della realizzazione dei fronti commerciali, con la possibilità di inserire ai piani terreni prospettanti sui fronti strada attività commerciali al dettaglio sia nella dimensione di vicinato sia con superfici di vendita di media struttura, fino ad un massimo di $m^2$ 500 di SL di superficie di vendita per ogni attività, anche su due piani. Sono ammissibili esercizi di vicinato anche al primo piano sia integrativi di esercizi al piano terra, che autonomi;
   - gli esercizi di vicinato sono esentati dal reperimento di spazi a parcheggio. Le medie strutture devono dotarsi di parcheggi per almeno il 50% della SL nel raggio di m 250;
   - sono ammesse le attività di carattere terziario direzionale con superficie anche estesa all'intero piano terra degli immobili. Negli spazi non prospettanti sui fronti strada sono comunque ammesse le destinazioni sopra indicate, anche qualora la SL complessiva dovesse essere superiore al 50% della SL dell'edificio di appartenenza;
   - interventi di riqualificazione degli spazi urbani aperti e dei fronti edilizi prospettanti sulla viabilità pubblica. Gli interventi di riqualificazione dei fronti edilizi sono considerati interventi di interesse generale e potranno essere realizzati a scomputo totale o parziale del contributo relativo al costo di costruzione sulla base dei parametri di incentivazione che saranno indicati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi entro 90 giorni dalla data di approvazione del PGT;
   - interventi di promozione della pedonalità, da attuarsi sia mediante riqualificazione degli spazi dedicati, sia attraverso l'eventuale individuazione di ZTL; a tal fine i proponenti gli interventi edilizi sui fabbricati interni al perimetro dell'ambito di centralità potranno richiedere all'Amministrazione di effettuare in forma diretta gli interventi di riqualificazione degli spazi pedonali, anche su aree pubbliche, a scomputo del contributo afferente i Permessi di Costruire;
   - incentivazione della realizzazione di spazi di sosta veicolare e in particolare della formazione di interventi per la realizzazione di "parcheggi di corona". In tal senso, ove l'Amministrazione ritenga di soddisfare le esigenze di standard afferente le attività commerciali e terziarie in localizzazioni esterne alle aree oggetto di intervento edilizio le superfici per la sosta individuate dalla disciplina del Piano dei Servizi potranno essere monetizzate.

Il Consiglio comunale potrà, con propria deliberazione, anche successivamente all'approvazione del PGT, e comunque **non oltre 3 anni** da questa prevedere l'assoggettamento in tutto o in parte dell'ambito di centralità alla preventiva formazione di un PPCA – Piano preliminare di coordinamento d'area.

### Art. 36 Attività ricettive

1. Tali ambiti individuati nella Tavola PDR.01 – Azzonamento sono finalizzati alla realizzazione di interventi per la realizzazione di edifici, strutture e attrezzature a varia destinazione, funzionali alla crescita dell'offerta di servizi utili all'incremento dell'attrattività del sistema turistico.

2. Sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:
   - alberghi, ristoranti, attrezzature ricettive in genere;
   - attrezzature sportive e ricreative e per l'impiego del tempo libero, anche con interventi necessitanti di strutture edilizie;
   - altre attrezzature turistico ricettive come definite all'art. 7 delle presenti NTA.

La realizzazione di alberghi o gli interventi su alberghi esistenti dovranno rispettare I seguenti parametri:
- Nuove costruzioni: IF 0,65 $m^2/m^2$ - Piscine e attrezzature interrate se abitabili secondo regolamento di igiene, non computano nella SL;
- Ristrutturazioni o accorpamenti: stesso indice, o SL preesistente se maggiore;
- Nel caso di regressione da ricettivo a residenza, il 50% della SL totale deve essere destinato a ediliza convenzionata all'affitto;
- I parcheggi pertinenziali ex L 122/1989 possono essere decontati dai parcheggi standard da realizzare secondo le presenti norme.

### Art. 37 Riconversione di strutture alberghiere esistenti nelle zone residenziali

1. Le strutture alberghiere esistenti alla data di adozione del presente PGT (08/07/2025), indipendentemente dalla loro effettiva utilizzazione, sono di norma confermate nella loro destinazione in quanto elementi costitutivi del tessuto economico del settore turistico.
2. Gli alberghi esistenti o di nuovo impianto possono edificare con l'indice 0,65 $m^2/m^2$ invece che con indice 0,40 $m^2/m^2$. Non sono computati nella SL oltre quanto già previsto nelle presenti norme, piscine, palestre e spa interrate, se autorizzabili con le vigenti norme di igiene.
3. Parametri obbligatori: superficie filtrante minima 30% della SF, messa a dimora di un albero di prima grandezza ogni $m^2$ 80mq di area libera, altezza massima m 10,50, parcheggi come previsti dalle presenti norme: i parcheggi pertinenziali ex L 122/1989 possono essere computati tra i parcheggi obbligatori.
4. Nel caso di retrocessione a residenza o cessione dell'attività, il 50% minimo della SL dovrà essere destinato a edilizia residenziale con affitto a riscatto, regolato da convenzione con il Comune.
5. Le strutture esistenti potranno essere sostituite da funzioni residenziali, con interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni, in via alternativa:
   a. contestuale trasferimento dell'attività in altra idonea localizzazione all'interno del territorio comunale;

b. attuazione della trasformazione mediante la presentazione di uno specifico PII che preveda i seguenti elementi di standard qualitativo:
   - destinazione a residenza libera per una SL massima pari all'50% della SL esistente e per il restante 50% a edilizia convenzionata per la vendita o l'affitto con convenzione definita con l'Amministrazione comunale;
   - interventi urbanistici ed edilizi soggetti a progettazione preliminare;
   - interventi per standard qualitativo in misura non inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione della destinazione alberghiera rapportati alla volumetria da trasformare in residenza e all'importo di monetizzazione dei relativi standard urbanistici. Tali interventi potranno essere sostituiti da versamento all'Amministrazione Comunale dei relativi corrispettivi che saranno depositati in apposito fondo per l'incentivazione di nuove attività ricettive.

## Art. 38 Interventi di recupero e valorizzazione del complesso dell'ex Casa dell'Orfano

1. Il complesso dell'ex Casa dell'Orfano si configura come elemento di particolare rilevanza storica, architettonico-urbanistica e testimoniale del territorio di Clusone.

2. Il suo recupero presenta una particolare rilevanza ai fini della valorizzazione complessiva del compendio, sia nelle sue componenti edilizie sia nella riqualificazione degli spazi aperti di connettivo.

3. Gli interventi di recupero e valorizzazione potranno quindi essere tesi ad un'ampia gamma di destinazioni di valenza sia pubblica che privata, escludendo soltanto le destinazioni di carattere produttivo, di carattere commerciale, la residenza permanente, e le destinazioni agricole.

4. Sono quindi ammesse tutte le rimanenti destinazioni individuate e ammesse dalle presenti norme.

5. Gli interventi edilizi che prevedono modifiche complessive delle destinazioni d'uso, interventi di demolizione e ricostruzioni anche se fedeli, sono soggetti alla preventiva approvazione di Piano Attuativo nel rispetto dei contenuti e delle procedure individuate dalla disciplina del DdP.

6. È inoltre ammessa la possibilità di realizzare nuove SL in misura massima del 30% della SL esistene, a fronte della presentazione di Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. 87 e segg. della LR 12/2005.

7. I parametri edificatori saranno valutati e definiti nell'ambito della fase di valutazione del progetto preliminare presentato ai sensi della disciplina delle presenti norme e delle norme in materia di pianificazione attuativa del DdP.

## Art. 39 Ambito di riqualificazione della ex Stazione della ferrovia

1. La norma indirizza verso una riprogettazione complessiva dell'area, finalizzata al trasferimento dell'attività di

deposito e manutezione degli autobus, da attuare tramite Programma Integrato di Intervento, con possibilità di insediare nuova edificazione a più destinazioni, tra le quali:

funzioni ammissibili:

- funzioni connesse al sistema della mobilità pubblica comunale e sovracomunale;
- funzioni commerciali, comprese MSV non alimentari;
- somministrazioni;
- ricettivo;
- funzioni di carattere terziario e di servizio;
- spazi dedicati alla mobilità ciclabile, compresi spazi di deposito biciclette;
- possibilità di incremento delle destinazioni commerciali di vicinato, anche insediate in volumi autonomi;
- sono comunque ammese tutte le attività compatibili con le zone residenziali;
- progettazione di un'ampia area scoperta attrezzata a piazza e verde, con formazione di punti di intercambio "gomma/gomma" (parcheggi anche pluripiano) e area di servizio per la pista ciclopedonale (deposito biciclette e/o altri mezzi idonei all'utilizzo su ciclovia).

interventi edilizi ammissibili:

- ristrutturazione, anche tramite demolizione e ricostruzione, degli edifici di cui ai mappali 4501 e 4660, da converitre in attività direzionali / terziarie o di servizio.
- ristrutturazione, anche tramite demolizione e ricostruzione, dell'edificio destinato a stazione - mappale 3637.
- nuova edificazione.

2. L'eventuale istanza di conversione d'uso può essere presentata allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), con procedura di permesso di costruire convenzionato. La cessione o l'asservimento all'uso pubblico di aree finalizzate alla realizzazione di nuovi parcheggi, verde o piazza determina una compensazione pari a 0,1 $m^2$ di edificabilità ongi 1 $m^2$ di area ceduta.
La procedura di SUAP in variante alternativa al PII viene ammessa purchè la nuova edificazione rispetti i seguenti indici massimi:

- rapporto di copertura: 40%
- altezza massima: m 7,50

3. Per il raggiungimento della finalità perseguita sono ammessi gli usi temporanei elencati al co. 1 dell'art. 51 della L.R. n° 12/2005. Per la definizione e il convenzionamento degli usi temporanei si richiamano i contenuti dell'art. 23 quarter del D.P.R. n° 380/2001. L'atto convenzionale sarà approvato dalla Giunta Comunale, purchè rispettoso delle finalità ed indirizzi indicati nella presente scheda.

## Art. 40 Ambiti di trasformazione

Si rimanda agli elaborati testuali del Documento di Piano e, per la loro individuazione, agli elaborati grafici del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

## Art. 41 Strutture di servizio alla ciclopedonalità

1. Le tavole del Piano dei Servizi individuano con apposito simbolo grafico la possibile localizzazione di specifiche strutture a servizio della ciclopedonalità.

2. Tali strutture possono essere insediate nel numero di una per ogni singola localizzazione, all'interno di un raggio di m 50 dalla posizione individuata dal simbolo grafico.

3. Esse saranno volte a fornire servizi di ristoro e supporto ai fruitori delle piste ciclabili e potranno di norma prevedere le seguenti funzioni:

- attività di somministrazione di cibi e bevande per una dimensione massima di $m^2$ 50 di SL
- spazi di servizio per la assistenza ai mezzi ciclabili,
- spazi accessori quali servizi doccia, guardaroba deposito ecc.

4. I fabbricati potranno avere dimensione massima di $m^2$. 100 di SL, per un'altezza massima di m 3,50.

5. Potranno essere previsti spazi esterni pavimentati in misura non superiore a $m^2$ 150.

6. Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri architettonici e di finitura dei fabbricati, da considerarsi agli effetti degli oneri urbanizzativi e degli adempimenti di legge quali attrezzature terziarie di servizio.

# Titolo 3 - Disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione degli interventi: Attività produttive

## Art. 42 Insediamenti produttivi

1. Sono ammissibili impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni.
Sono ammissibili SL per distribuzione e vendita al dettaglio delle merci prodotte, nel limite massimo del 20% della SL totale, purché non si raggiunga le dimensioni di MSV, nonché SL per destinazione di carattere terziario - direzionale, nel limite massimo del 20% della SL totale.
Non sono ammesse residenze.
Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
Nelle stesse zone sono consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio fino ad un massimo del 50% della SL totale.
Nelle zone porduttive sono ammesse sedi per logistica di interesse locale con SF massima di $m^2$ 2.000, in cui non sono ammesse altre destinazioni in particolare residenza, obbligo di mitigazione verde sui lati perimetrali escluso quello di accesso.

2. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

3. Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili. È obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

4. Lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime è consentito in appositi spazi attrezzati e opportunamente schermati con siepi ed alberature.

5. Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

6. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

7. Sono vietate le seguenti destinazioni:
- attività commerciali al dettaglio, non connesse con l'attività di produzione;
- le destinazioni elencate nei precedenti commi quando abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati;

- attività di logistica e data center;
- tutte le destinazioni non previste specificamente dal presente articolo.

### Art. 43 Parametri per l'edificazione nelle zone produttive

1 - Altezza. È calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, le eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito dalle presenti norme misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.
Nel caso di dimostrata necessità di realizzare altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su proposta del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.
Altezza massima m 12 all'estradosso.

2 - Indice territoriale: rapporto fra la SL e superficie dell'area di intervento: 70%.

3 - S filtrante pari al 50% delle aree libere.

4 - I distacchi e le distanze degli edifici, dai confini e dalle strade sono quelli indicati nelle presenti norme.

5 - Superficie Lorda (SL): è la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali. Non vengono computate nella superficie lorda le pensiline fino alla profondità di m 2,00 per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

6. Non vengono computati:
   - i soppalchi con altezza sotto e sopra soletta di almeno 3,00 m, e superficie inferiore al 30% del locale in cui sono ricavati I soppalchi con superfici superiori computano per la parte eccedente;
   - i piani interrati senza permanenza di persone;
   - strutture temporanee (gonfiabili, tendoni, ecc) sono ammissibili per un periodo concessorio convenzionato massimo di tre mesi, e una superficie coperta massima di ¼ della S scoperta, salvaguardando i posti auto;
   - parcheggi pertinenziali secondo la L 122/1989, ricavati a raso, in copertura o in interrato. Possono essere protetti con cover car se fotovoltaici. I parcheggi interrati se esterni al sedime degli edifici, devono avere copertura a prato a filo piano di campagna, salvaguardano la S filtrante minima;
   - parcheggi standard nella misura di 1/10 della SF, ricavati all'esterno del perimetro, rimangono privati di uso pubblico con convenzione per la gestione;

- magazzini automatici computano solo per la superficie di impronta sul terreno, possono essere interrati per la profondita massima di m 6,00.

7. La produzione di energia rinnovabile preferibilmente con pannelli solari in copertura è premiata con un incremento della SL senza oneri pari a 1/10 del risparmio di energia ricavato rispetto al fabbisogno dimostrato (es: risparmio del 30%, incremento della SL del 3%).

8. In alternativa alla cessione del 20% della S di intervento, l'operatore può convenzionare la cessione al comune del 30% dell'energia prodotta con pannelli fotovoltaici messi in opera su tutta la copertura.

9. Mitigazioni: è obbligatoria una mitigazione alberata, da porre sul perimetro dell'area, sui lati con recinzione trasparente delle aree usate come depositi all'aperto.

10. Interventi edilizi: sono ammissibili tutti i tipi di intervento edilizio.

11. È possibile effettuare nuovi interventi, accorpamenti, frazionamenti, ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione:
    - con intervento diretto fino a $m^2$ 5000 di SL;
    - con PdCC per interventi tra $m^2$ 5001 e $m^2$ 10.000 di SL;
    - con PA per interventi di dimensioni superiori, salvo diversa previzione nelle tavole di azzonamento.

    Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 08.07.2025: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

12. Piani attuativi:
    I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.

### Art. 44 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti residenziali, artigianale di servizio, produttivo, commerciale, direzionale, turistico e ricettivo, pubblici esercizi, sportivo, agricolo (produttivo e residenza agricola), su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

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

- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

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

3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla data di presentazione della stessa, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà, tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

4. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:
   a - Il responsabile del procedimento;
   b - un esperto in materia urbanistica;
   c - un esperto del settore industriale considerato;
   d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ATS.

5. Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

### Art. 45 Comparti urbani a destinazione prevalentemente produttiva

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.

2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentare elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
   - altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di m 12 all'estradosso;
   - indice fondiario esistente; è sempre ammesso il raggiungimento di una superficie lorda (SL) pari al 70% della superficie fondiaria;
   - superficie filtrante: 50% della superficie libera; è comunque sempre fatto salvo il rispetto della disciplina del Regolamento Locale di Igiene;
   - distacchi e distanze: come previsto dalle presenti norme.

8. Sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti, che confermino la destinazione produttiva.

9. È sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente, oltre all'eventuale utilizzo

di volumi compensativi derivanti dall'acquisizione di standard impropri come previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi. Nel caso in cui l'ampliamento superasse l'indice di zona, dovranno essere comprati diritti volumetrici dal comune che annualmente ne fissa il costo.

### Art. 46 Comparti urbani a destinazione prevalentemente produttiva con presenze significative di attività terziario commerciali consolidate

1. All'interno di tali comparti, per i quali è ammesso il mantenimento delle destinazioni in essere dei singoli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme si applica la disciplina di cui ai punti 2 e 3.

2. Sono ammesse destinazioni commerciali al dettaglio con i caratteri fino alla media distribuzione di quartiere (MSQ), a condizione che le superfici lorde (SL) delle nuove attività insediabili e/o degli eventuali trasferimenti non determinino una prevalenza delle superfici commerciali e terziarie rispetto alla residua SL produttiva.

3. È consentito l'ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di densità fondiaria del 70%, per lotti liberi o qualora la superficie lorda dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, salvo il rispetto dello standard a parcheggi.
L'altezza massima è fissata in mt. 8,50, sotto carroponte se previsto.

4. Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo il 08.07.2025.

### Art. 47 Insediamenti isolati a destinazione produttiva

1. La Tavola PDR.01 - Azzonamento del Piano delle Regole individua gli insediamenti produttivi esterni agli ambiti urbani destinati alla produzione e/o situati in ambiti esterni al perimetro del Piano delle Regole, che si intendono confermare.

2. Sono consentiti sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 lettere a,b,c,d nonché la demolizione con ricostruzione.

3. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

4. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
   - altezza: confermate le altezze massime esistenti. E' comunque ssempre ammessa un'altezza di m. 12 all'estradosso;
   - indice territoriale 70% o superiore se esistente;
   - superficie filtrante: 50% delle aree libere;

- distacchi e distanze: secondo le presenti norme.

5. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva.

### Art. 48 Insediamenti a destinazione produttiva speciali (Fonti Pineta)

1. La Tavola PDR.01 - Azzonamento individua il sedime edificato dell'attività produttiva delle "Fonti Pineta".

2. L'edificazione di eventuali volumi aggiuntivi, ammessa nella misura del 20% della SL esistente, dovrà essere ispirata al criterio dell'accorpamento dei volumi, così da mantenere le massime superfici verdi possibili, in rapporto alle esigenze del mantenimento dei caratteri ambientali dell'Ambito di elevata valenza paesistica circostante.

3. Gli interventi saranno attuabili mediante Permesso di Costruire convenzionato, previa presentazione di progetto preliminare che dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

4. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

5. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

COMPARTO 1

- Altezza: confermate le altezze massime eesistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di m 6;
- Indice territoriale: esistente + 20%;
- Superficie filtrante: 50% delle aree libere;
- Distacchi e distanze: secondo le presenti norme.

COMPARTO 2

- I parametri edificatori e le destinazioni sono quelli definiti dal progetto di SUAP in vvariante al PGT approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 2 del 28.01.2020.

COMPARTO 3

- Le aree sono destinate a parcheggio e piazzale di sosta al servizio dell'attività con interventi di verde di mitigazione, per superficie minima$^2$ 305.

### Art. 49 Insediamenti per attività economiche soggetti ad interventi di riqualificazione

1. Il Piano delle Regole individua le zone edificate con destinazione produttiva o mista in cui è prevista la riqualificazione urbanistico - edilizia con destinazione polifunzionale ammettendo di norma tutte le destinazioni di cui all'art. 7.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla preventiva approvazione di Piano Attuativo.

3. I limiti massimi di edificazione sono:
- SL pari alla SL teorica esistente calcolata dividendo il volume esistente per il parametro di 1,5;
- altezze e superfici coperte saranno valutate sulla base della proposta di PA.

4. Nel caso di interventi su edifici la cui SL teorica sia uguale o inferiore a $m^2$ 500 in luogo del PA potrà essere presentata proposta di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi delle presenti norme.

5. I progetti di riqualificazione saranno fatti oggetto di progettazione preliminare.

### Art. 50 Insediamenti per attività economiche soggetti ad interventi di riconversione

1. La Tavola PDR.01 – Azzonamento individua gli insediamenti di cui al presente articolo.

2. Per tali insediamenti è prescritta la riconversione delle destinazioni attualmente in essere e la ridestinazione a fini residenziali e/o terziario direzionali.

3. Gli interventi di riconversione potranno prevedere il recupero delle SL esistenti per una SL o SL complessiva con un incremento del 30% e saranno fatti oggetto di specifico Piano Attuativo.

4. Le attività presenti non potranno essere sostituite.

5. Altezza massima pari a quella degli edifici di contesto.

6. Fino all'attuazione degli interventi di riconversione si applica la disciplina del successivo art. 51.

7. L'area oggetto del SUAP denominato "Mc. Donald's" resta discilinata dal progetto SUAP approvato dal Consiglio comunale con delibera n° 19 del 17.06.2025, fino alla vigenza della relativa convenzione

### Art. 51 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali

1. Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di m. 50 da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati.

2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.

3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le

caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, nei limiti di cui al precedente art. 45, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

6. Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

7. Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente art. 44.

8. Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire convenzionato ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.

Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'art 44.

### Art. 51 bis Norme per le destinazioni ammissibili nelle sedi produttive dismesse

1. Destinazioni ammissibili esclusivamente nelle sedi produttive dismesse, da almeno un anno, con interventi di adeguamento strutturale e impiantistico, senza ampliamenti:

- grandi strutture ricreative o multimediali, come multisala e locali di intrattenimento, palestre;
- somministrazioni;
- servizi convenzionati;
- spazi per coworking. e sedi di start-up.

I locali di intrattenimento e i cinema multisala devono essere dotati di parcheggi privati di uso pubblico nella misura del 25% della SL.

Le somministrazioni devono essere dotate di parcheggi privati di uso pubblico, ricavati nel perimetro di m 250 dall'esercizio, nella misura del 20% della SL., nel caso di impossibilità i posti auto possono essere monetizzati fino al 25% del fabbisogno, con il controvalore fissato dal Consiglio comunale annualmente.

Le palestre, Spa, i servizi, devono essere dotati di parcheggi proporzionati alle dimensioni e tipologia, definiti con l'UTC.

2. Impianti tecnologici e antenne: secondo convenzioni tra il soggetto operatore e il Comune.

3. Il presente PGT non prevede nuovi distributori di carburante.

4. Altre destinazioni possono essere autorizzate su decisione della Giunta, solo come temporanee per la durata massima di sei mesi.

# Titolo 4 - Disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione degli interventi: Attività commerciali

## Art. 52 Definizione delle tipologie commerciali

1. Il commercio al dettaglio è classificato come servizio civico non standard, per ammettere la possibilità di intervento del Comune nei confronti di esercizi dismessi.

2. Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

3. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla vigente disciplina normativa regionale di settore, nelle seguenti tipologie distributive, che fanno riferimento ad una popolazione inferiore a 10.000 abitanti.

| TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO | | |
|---|---|---|
| Tipologia | Sigla | Superficie di vendita (mq) |
| Esercizio di vicinato | VIC | minore o uguale a 150 |
| Medie strutture di vendita di prossimità prossimità | MSP | Da 151 fino a 300 |
| Medie strutture di quartiere | MSQ | Da 301 a 900 |
| Media struttura di vendita di rilevanza locale | MSL | Da 901 fino a 1.500 |

2. bis. Gli esercizi al comercio al dettaglio, disemssi, possono essere acquisiti dal Comune al fine della loro riapertura convenzionata in cambio di diritti volumetrici. È ammessa la trasformazione in camera di albergo diffuso, per le quali il Comune emetterà un apposito regolamento con dincazioni di qualità e convenzionamento.

3. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

4. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della SL. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga

richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la SL a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali.

5. L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ai seguenti settori merceologici:

a. alimentare
b. non alimentare

6. Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utensileria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami.

### Art. 53 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.

2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

3. Nelle aree e negli ambiti residenziali già edificati non è di massima consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita superiore a $m^2$ 150 salvo specifiche indicazioni delle norme di zona.

4. Le superfici ammesse potranno essere ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo mediante Permesso di Costruire o in attuazione di previsioni della pianificazione attuativa.

5. È ammessa anche con SCIA la realizzazione di nuove superfici di vendita inferiori a tale limite e gli ampliamenti di quelle preesistenti connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro / risanamento conservativo e ristrutturazione, purché realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.

6. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

7. Gli insediamenti commerciali di strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, sono ammessi

nelle zone esterne ad ambiti urbani prevalentemente residenziali, purché allocate in aree dismesse da recuperare mediante interventi di riqualificazione urbana, previsti in specifici Programmi Integrati di Intervento, ovvero approvati con procedure di Sportello Unico.

8. In quest'ultimo caso, i progetti e le relative istanze dovranno essere accompagnati da convenzione attuativa che definisca gli interventi di compensazione urbanistica e di mitigazione ambientale, nonché gli standard qualitativi correlati.

9. Il Piano delle Regole definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato.

10. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

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

12. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare. Nel settore merceologico non alimentare, è consentita l'utilizzazione fino al 20% della superficie di vendita con categoria alimentare.

13. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 4 del Piano dei Servizi.

14. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

15. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui al precedente articolo, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

### Art. 54 Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio. Per quel che concerne, in particolare, le medie strutture di vendita, termini e modalità del relativo rilascio sono disciplinati - in conformità a quanto disposto dalla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 - da apposito Regolamento comunale.

2. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di SCIA. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal

D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.

3. Qualora non ci si avvalga della facoltà di SCIA., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

4. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di Permesso di Costruire, va sottoscritta dal Responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il Permesso di Costruire.

5. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della LR 12/205 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.

6. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione del Paesaggio, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

7. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

8. La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

9. Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.

10. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

11. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di Costruire costituente ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di SCIA, sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

12. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

## Art. 55 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standard dovute sono determinate secondo i parametri indicati delle NTA del Piano dei Servizi e all'art. 56 delle presenti norme, da applicarsi in rapporto alla SL delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.

2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione

3. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.

4. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, l'adeguamento è dovuto unicamente per la SL afferente la superficie di vendita in ampliamento.

5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.

6. Qualora, nel lotto interessato o alla distanza massima di m 200, sia già presente una dotazione di parcheggi, pubblici o ad uso pubblico sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.

7. Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

8. I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature, secondo le presenti norme.

9. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

### Art. 56 Parcheggi delle attività commerciali

1. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri previsti del Piano dei Servizi, salvo disposizioni legislative che prevedano quantità maggiori.

2. La quantità di posti a parcheggio pubblico o di uso pubblico è determinata nella misura del 50% del fabbisogno totale.

3. La quota residua di posti parcheggio e relativa superficie può essere reperita in aree private, anche destinate a parcheggi pertinenziali, fino al 50% del fabbisogno purché sia accessibile dalla viabilità pubblica.

4. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri del Carico urbanistico primario del Piano dei Servizi, salvo disposizioni legislative che prevedano quantità maggiori.

5. Per gli esercizi di vicinato, quando collocati all'interno del perimetro del NAF, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio.

6. Gli stalli dei parcheggi di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x m 5,50; il coefficiente di trasformazione in superficie ($m^2$) di ciascun posto auto è pari a:

- $m^2$ 25 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di strada;
- $m^2$ 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati all'interno della struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 5.

8. Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici, al netto delle fattispecie specificatamente indicate nelle presenti disposizioni.

9. A i fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute al Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

### Art. 57 Insediamenti isolati a destinazione terziario commerciale di scala urbana e Comparti urbani a caratterizzazione terziario commerciale di scala urbana

1. Sono individuati con specifica campitura grafica alla Tavola PDR.01 – Azzonamento.

2. Tali insediamenti sono confermati allo stato di fatto.

3. Per essi sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a,b,c,d del DPR 380/2001 ed è consentita la possibilità di ampliamento nella misura del 10% della SL esistente in accorpamento e mantenendo le altezze massime dei fabbricati preesistenti.

### Art. 58 Insediamento terziario direzionali da confermare

1. La Tavola PDR.01 – Azzonamento identifica il comparto polifunzionale di via Balduzzi la cui attuazione è stata sottoposta alla preventiva approvazione di PII ai sensi della LR 9/99 esteso all'intera area perimetrata.

2. I limiti massimi di edificazione ammessi sono confermati come segue:
   - SL max = $m^2$ 6300
   - RC= 60%
   - H max = m 17,50

3. Sono inoltre confermate le seguenti destinazioni:
   - direzionale;
   - attività commerciali al dettaglio nel limite della tipologia degli esercizi di vicinato, esclusa la categoria "food";
   - terziario;
   - altre funzioni di servizio;
   - somministrazioni;
   - ricettivo.

4. Sono vietate le seguenti destinazioni:
   - attività produttive di tipo industriale e artigianale, fatta eccezione per l'artigianato di servizio di piccola dimensione non rumoroso o molesto;
   - attività commerciali al dettaglio eccedenti la tipologia degli esercizi di vicinato;
   - residenziale;
   - attività di vicinato alimentare.

### Art. 59 Incentivi per le attività alberghiere

Gli alberghi esistenti o di nuovo impianto possono edificare con l'indice 0,65 $m^2/m^2$ invece che con indice 0,40 $m^2/m^2$. Non sono computati nella SL oltre quanto già previsto nelle presenti norme, piscine, palestre, spa, interrate, se autorizzabili con le vigenti norme di igiene.
Parametri obbligatori: superficie filtrante minima 30% della SF, messa a dimora di un albero di prima grandezza ogni $m^2$ 80 di area libera, altezza massima m 10,50, parcheggi come previsti dalle presenti norme: i parcheggi pertinenziali ex L 122/1989 possono essere computati tra i parcheggi obbligatori.
Nel caso di retrocessione a residenza o cessione dell'attività, il 50% minimo della SL dovrà essere destinato a

edilizia residenziale con affitto a riscatto, regolato da convenzione con il comune.

# Titolo 5 - Attività agricole

## Art. 60 Attività agricole

1. Il Piano delle Regole, in rapporto alle possibilità previste dalla disciplina dell'art. 10 della LR 12/2005, non prevede aree destinate precipuamente all'attività agricola, individuando tutte le aree rurali come finalizzate alla salvaguardia ambientale e paesistica.

2. All'interno dei contesti di cui ai successivi artt. 63, 66, 67, 70 e 72 è comunque ammessa la permanenza delle attività agricole già presenti nel territorio e per queste la possibilità di interventi di miglioramento, completamento e riqualificazione delle strutture e infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi.

3. Eventuali inserimenti di nuove aziende agricole potranno essere proposti mediante la presentazione di un progetto edilizio complessivo di intervento, inquadrato all'interno del Piano di sviluppo aziendale di cui al successivo comma 4, mediante la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. Tale progetto sarà preventivamente esaminato dalla Commissione del Paesaggio, ai sensi del successivo comma 5, e, in caso di parere positivo, il Responsabile del Procedimento avvierà le previste procedure per l'approvazione.

4. Le possibilità di cui al precedente comma, comunque nei limiti massimi di cui agli artt. 59 e segg. della LR 12/2005, saranno ammesse previa presentazione di un Piano di sviluppo aziendale redatto da Tecnico abilitato, corredato dai necessari progetti edilizi che devono essere inquadrati progettualmente nel contesto ambientale di riferimento.

5. Tali piani e progetti saranno valutati dalla Commissione del Paesaggio e resi ammissibili solo se compatibili con le esigenze della valorizzazione e salvaguardia ambientale e paesistica.

6. A seguito del giudizio di compatibilità potranno essere presentate le richieste e i necessari titoli abilitativi.

7. Fermi restando i limiti e le prescrizioni che potranno essere imposti in sede di approvazione dei progetti edilizi e del "Piano di sviluppo aziendale" negli ambiti di cui al precedente comma 2 è ammessa l'edificazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole di tipo imprenditoriale, con un rapporto di copertura massimo pari a quello previsto dall'art. 59 della LR 12/2005. Le altezze massime ammissibili per le attrezzature saranno fissate in conformità alle esigenze funzionali dell'azienda ove non siano in contrasto con esigenze di valorizzazione e salvaguardia ambientale e paesistica.

8. È comunque vietata la realizzazione di nuovi volumi abitativi e di ampliamenti o di nuove stalle per allevamenti di carattere intensivo o semintensivo.

## Art. 60 bis Agriturismo

Tutti gli edifici esistenti nelle zone rurali alla data di approvazione del PGT sono utilizzabili come agriturismo ai

sensi delle leggi statali e regionali vigenti e in particolare del Regolamento Regionale n 5 del 24/07/2020.
A questo scopo gli edifici esistenti autorizzati all' attività si possono ampliare fino a comprendere un numero di 10 camere doppie da $m^2$ 14mq, più servizi comuni nella misura del 20% della SL totale.
Gli interenti ammissibili sono quelli delle lettere a,b,c,d, dell'art 3 del DPR 380/2001.

# Titolo 6 - Aree e contesti di valore paesaggistico ambientale

## Art. 61 Principi di carattere generale

1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e dei contesti individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

2. Le modalità di intervento ammesse nei contesti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

3. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari dei contesti e degli elementi che sono individuati come portatori di valenze ambientali e paesistiche.

4. La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

5. La cartografia tematica paesistica del Documento di Piano e del Piano delle Regole, individua i contesti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.

6. Le finalità perseguite dal Piano sono le seguenti:
   - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
   - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa;
   - lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
   - il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
   - il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

7. "Ogni piano, programma, progetto, intervento, attività che possa interferire con la ZSC "Val Sedornia - Val Zurio - Pizzo della Presolana", ancorché esterno al Sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, dovrà essere preliminarmente sottoposto ad uno dei livelli di valutazione di incidenza ambientale (VIncA) previsti dalla normativa vigente".

8. In tutte le aree verdi, REC, parcheggi, viabilità, dovranno essere utilizzate piante autoctone, coerenti con il contesto e ad una loro qualificazione ecologica.

## Art. 62 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale: esercizio delle attività agricole

1. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purché queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

2. Fermo restando quanto già indicato dalla disciplina del precedente art. 60, le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture agricole potranno essere autorizzate alla luce di comprovate esigenze di conduzione del fondo nel rispetto della disciplina della LR 12/2005 art. 60 e segg. Per il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente ed al fine della sua valorizzazione e potenziamento le predette opere sono prioritariamente realizzate mediante interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, modifica interna, ampliamento e dotazione di volumi tecnici.

3. Non è consentita la realizzazione di magazzini e/o depositi di scorte, in legno, lamiere, anche a carattere precario. Per le strutture esistenti è consentito l'adeguamento funzionale e/o la ricostruzione con la stessa superficie e volumetria con carattere di non agibilità nel rispetto dei caratteri ambientali e tipologici dell'edificio principale.

4. Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione per l'esercizio dell'attività dell'imprenditore agricolo o dell'impresa agricola sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale. Le indicazioni della Commissione integrata anche in ordine ai parametri e modalità edificatorie avranno valore prescrittivo.

5. In tale sede saranno esaminate le proposte di intervento e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.

6. Il parere della Commissione per il Paesaggio dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia, ove costituita o del Responsabile del Procedimento.

7. Sono ammesse piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi per la condizione dei fondi agricoli, tettoie di stoccaggio di legna per la manutenzione dei fondi boschivi e serre per la produzione diretta ortofrutticola destinata all'uso personale anche da parte di soggetti non aventi le caratteristiche di cui all'art. 60 della LR 12/2005, da realizzare nel rispetto delle tipologie indicate dal Regolamento edilizio.

8. I depositi attrezzi dei fondi agricoli non potranno avere un'altezza assoluta (punto più alto della copertura) superiore a m. 3,00 ed una superficie coperta superiore a $m^2$ 15. Non concorrono nella determinazione della superficie coperta sporti di gronda fino alla profondità massima di cm. 50 e la protezione dell'accesso al deposito

con profondità inferiore a m. 1,50, anche se sostenuta da elementi verticali, purché la lunghezza della protezione non si estenda oltre la lunghezza della parete sulla quale l'accesso è stato posizionato. Le tettoie per lo stoccaggio di legna prodotta dalle normali operazioni di manutenzione dei fondi boschivi dovranno essere aperte su tutti i lati, non potranno avere altezza assoluta (punto più alto della copertura) superiore a m. 3,50 e superficie coperta superiore a $m^2$ 30. Non concorrono nella determinazione della superficie coperta sporti di gronda con profondità massima fino a cm. 50. Le serre stagionali per consumo personale non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a $m^2$ 40. Superfici superiori saranno classificate come strutture connesse ad una gestione imprenditoriale del fondo, disciplinate dall'art. 59 e seguenti della LR 12/2005. Depositi, tettoie sono ammessi nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto di adozione delle presenti norme (08.07.2025). Le serre per consumo personale sono ammesse nel limite di $m^2$ 40 per singola proprietà, così come configurata catastalmente all'atto di adozione delle presenti norme (08.07.2025).

9. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

10. Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui all'art. 16 delle presenti norme.

10. I percorsi carrai per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1:100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare, per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i m 1,00.

12. I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

13. Sugli edifici esistenti a destinazione agricola sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a - b - c all'art 3 del DPR 380//2001 e la ristrutturazione interna, nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse. Per interventi eccedenti tale ipotesi, si dovrà attivare la procedura derogatoria già prevista dall'art. 40 ter della LR 12/2005, con valutazione in capo al Consiglio comunale, che deciderà se concedere o meno la deroga anche in funzione dell'opportunità di salvaguardare il settore agricolo.

14. Per gli edifici agricoli realizzati in forza della deroga prevista dalla ex LR 93/80 e successivamente dagli artt. 89 e seguenti la LR 12/2005 è vietato il cambio d'uso, restando confermato l'obbligo della destinazione agricola, sempre fatta salva la possibilità di attivare la procedura derogatoria prevista dall'art. 40 ter della LR 12/2005 con parere del Consiglio comunale.

15. In ogni caso la perdita della funzione agricola potrà avvenire solo a vantaggio delle seguenti destinazioni: residenziale, attività ricettiva, attività di ristorazione, uniche destinazioni compatibili con il contesto agricolo, mentre tutte le altre destinazioni sono da intendersi vietate e non compatibili.

16. Per gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella agricola sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a - b - c all'art 3 del DPR 380//2001 e la ristrutturazione interna, nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse. Previo ottenimento di giudizio di impatto paesistico favorevole espresso dalla commissione del paesaggio, sono altresì ammessi gli interventi di ristrutturazione di cui alla lettera d dell'art. 3 del DPR 380/2001. Nel corso di interventi di efficientamento sismico ed energetico di fabbricati esistenti è altresì concesso un'ampliamento una tantum della SL esistente secondo la seguente scansione:

- per i fabbricati esistenti con superficie coperta fino a $m^2$ 80: ampliamento fino ad un massimo di $m^2$ 40 di SL e/o superficie coperta;
- per fabbricati esistenti con superficie coperta maggiore di $m^2$ 80 e inferiore a $m^2$ 100: ampliamento fino ad un massimo di $m^2$ 30 di SL e/o superficie coperta;
- fabbricati esistenti superficie coperta uguale o maggiore di $m^2$ 100: ampliamento non oltre $m^2$ 20 di SL e/o superficie coperta;
- nessun ampliamento è ammesso per i fabbricati esistenti con superficie coperta uguale o superiore a $m^2$ 120 o per gli edifici soggetti ad interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione successivi al 2005.

17. Nelle aree pertinenziali di prossimità di edififci esistenti esterne agli Ambiti Agricolo Strategici (AAS) come individuati dal PTCP, dotate di sufficiente approvvigionamento idirico inifuluente sulla portata dell'acquedotto, è ammessa la realizzazionde di picole piscine con l'utilizzo di materiali di finitura naturale (legno e pietra) con superficie massima pari a $m^2$ 40. L'aspetto esteriore e la collocazione all'interno del lotto dovranno essere assentiti dalla commissione del paesaggio.

18. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamento di materiale, ecc.) è soggetta a SCIA salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e alla silvicoltura ovvero di terrazzamenti e livellamenti del terreno contenuti in abbassamenti o innalzamenti inferiori a m. 1,50 nonché interventi connessi alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. Nel caso di modificazione dei livelli di terreno ai fini agricoli, interessanti superfici maggiori di $m^2$ 100 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- deve essere effettuato un rilievo topografico planimetrico di dettaglio, corredato da fotografie a colori, che indichi le condizioni dei luoghi antecedenti l'intervento;
- deve essere presentata una relazione geo-pedologica a supporto delle caratteristiche stratigrafiche dell'intervento e la dimostrazione che non viene interrotto il naturale deflusso delle acque;
- deve essere presentato un progetto di ricomposizione vegetazionale-paesistico del soprassuolo che indichi la ricostruzione e l'eventuale integrazione dei caratteri vegetazioni e dei corridoi ecologico esistenti.

### Art. 63 Aree di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica

1. Il PGT individua specifiche aree per interventi di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica.

2. Tali aree sono quelle deputate agli interventi di compensazione di cui all'art 86 delle presenti NTA.

3. L'Amministrazione provvederà mediante appositi interventi, all'acquisizione dei sedimi, ove non già di sua proprietà, e alla realizzazione di progetti di valorizzazione, anche fruitiva, o di rinaturalizzazione, attraverso l'utilizzo dei fondi derivanti dai versamenti previsti dalla disciplina dell'art. 86.

4. La somma corrispondente al "costo area", nel caso di aree di proprietà comunale potrà essere utilizzata per la realizzazione di altri interventi di interesse pubblico.

### Art. 64 Ambiti di verde attrezzato a scala urbana

1. Sono individuati nella planimetria di progetto del Piano dei Servizi le aree a verde e per lo sport.

2.. Esse concorrono alla definizione del quadro paesistico del verde urbano e al sistema delle reti ecologiche.

### Art. 65 Elementi di valore paesaggistico ambientale

1. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole individuano e localizzano tutti i contesti, gli areali e i complessi urbanistici ed edilizi aventi rilevanza per la tutela e la salvaguardia della componente ambientale e paesistica.

2. Anche in assenza di specifiche previsioni delle singole norme gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti, elementi infrastrutturali e volumi edilizi sono obbligatoriamente soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio.

### Art. 66 Ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale

1. Sono tutti gli ambiti del "sistema paesistico ambientale" che conservano significativi caratteri pedomorfologici dell'ambiente agrario.

2. Sono individuati nella Tavola PDR.01 – Azzonamento come "Ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale".

3. In tali contesti è possibile il mantenimento delle infrastrutture agricole. Il loro potenziamento nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni di cui al precedente art. 60, è ammissibile a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario quali: caratterizzazione parcellare delle aree, eventuali tracciati del sistema idraulico, percorsi, eventuali presenze di verde a filari, ecc.

4. È vietata la realizzazione di serre o tunnel fatte salve le strutture temporanee per la protezione delle colture.

### Art. 67 Ambiti di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle emergenze morfologiche e delle presenze dell'architettura rurale e Ambiti di elevata valenza paesistica e di valorizzazione degli elementi della semiologia territoriale

1. I contesti di cui al presente articolo sono riferiti a vaste porzioni di territorio prevalentemente prive di areali significativi di vegetazione e pertanto in grado di consentire la percezione delle emergenze architettonico urbanistiche, dei rilievi e degli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio.

2. Tali ambiti sono individuati nella Tavola PDR.01 – Azzonamento.

2. In tali aree, salvo eventuali specifiche previsioni della disciplina del Piano delle Regole, non è di massima consentita l'alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di nuova edificazione.

3. Laddove specifici elementi della disciplina di Piano prevedessero possibilità edificatorie queste potranno essere attuate esclusivamente previa presentazione di progetto preliminare da assoggettare a parere della Commissione per il Paesaggio, le cui prescrizioni, anche inerenti gli aspetti localizzativi delle volumetrie ammissibili, sono da ritenersi pregiudiziali alla possibilità di realizzazione degli interventi.

### Art. 68 Ambito di valorizzazione a valenza paesistico architettonica del complesso architettonico del cimitero a valenza fruitiva

1. Il Piano delle Regole individua questo complesso come elemento di fondamentale importanza paesaggistica e di valenza essenziale per la percezione del cimitero.

2. Tale ambito è individuato nella Tavola PDR.01 – Azzonamento.

3. Tale ambito comprende anche l'emergenza morfologica del monte Polenta e della piana tra questo e il complesso cimiteriale.

4. L'emergenza morfologica del Monte Polenta deve essere mantenuta allo stato naturale e ne è vietata la piantumazione.

5. La piana è considerata come elemento di interesse pubblico a fini fruitivi, tuttavia senza prevederne alterazioni se non la realizzazione di modesti percorsi di attraversamento pedonale.

6. La relativa superficie è destinata alla acquisizione da parte de Comune e/o all'assoggettamento a vincolo perpetuo di inedificabilità.

7. A fronte di quanto previsto dal precedente comma saranno attribuiti diritti edificatori compensativi di tipo residenziale nella misura di 0,10 $m^3/m^2$ nel caso di cessione alla pubblica amministrazione e di 0,05 $m^3/m^2$ nel

caso di assoggettamento di servitù perpetua di inedificabilità.

8. Tali diritti saranno commerciabili o realizzabili con le modalità del Piano dei Servizi.

### Art. 69 Ambito di valorizzazione e riqualificazione fruitiva della pineta della Selva

1. L'ambito di cui al presente articolo, identificato nella Tavola PDR.01 – Azzonamento costituisce elemento essenziale della caratterizzazione ambientale e paesistica del territorio di Clusone ed elemento centrale della organizzazione dei sistemi della naturalità e della fruibilità per le prospettive del turismo e all'interno dei sistemi di supporto dello sport e tempo libero.

2. Gli interventi all'interno del contesto saranno rivolti alla riqualificazione ambientale e vegetazionale della pineta e alla realizzazione delle strutture finalizzate alla fruizione.

3. Tali interventi saranno realizzati da soggetti pubblici titolati agli interventi o da privati in convenzione con l'Amministrazione sulla base di progetti fruitivi estesi unitariamente all'intero ambito e predisposti ed approvati dal Comune.

4. I parametri di intervento saranno definiti nell'ambito dei progetti sopra indicati.

### Art. 70 Areali di supporto alla percezione ambientale e paesistica

1. Gli Areali di supporto alla percezione ambientale e paesistica, costituiti da porzioni di territorio che per la loro caratterizzazione morfologica e posizione geografica, pur in assenza di particolari connotazioni di carattere paesistico, contribuiscono in forma essenziale alla percezione di elementi paesistici di pregio e/o della più vasta connotazione paesaggistica e ambientale del territorio.

2. Per essi valgono le medesime indicazioni di cui al precedente art. 67.

3. I quadranti visuali indicati nelle planimetrie, hanno un' ampiezza di 30°, all'interno della quale non sono ammesse edificazioni di alcun tipo, nemmeno temporanee, né piantagione di alberi.

### Art. 71 Nuclei edificati a struttura complessa in ambiti rurali

1. L'ambito soggetto al presente articolo fa riferimento all'insediamento posto a sud della circonvallazione ed è individuato con specifica campitura nella Tavola PDR.01 – Azzonamento.

2. Sono previsti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e all' art 62 delle presenti norme, nel rispetto delle indicazioni dello studio sugli insediamenti esistenti negli ambiti agricoli allegato al PGT.

3. Sono possibili gli interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole in essere secondo quanto previsto dal precedente art. 60.

### Art. 72 Contesti inerenti emergenze di valenza paesistica a rischio di compromissione e aree critiche

1. Le aree oggetto del presente articolo sono dichiarate di particolare interesse ambientale e paesistico e finalizzate al mantenimento e al miglioramento dello stato dei luoghi.

2. In tali ambiti è vietato l'inserimento di qualsiasi nuova costruzione, ivi comprese quelle destinate a residenza degli aventi titolo ai sensi della L.R. n. 12/2005.

3. Sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 3 lettere a,b,c del DPR 380/2001 al fine del miglioramento della qualità funzionale e dei caratteri architettonici degli edifici, soprattutto agli effetti di una maggiore compatibilizzazione con i caratteri ambientali e paesistici; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che la ristrutturazione, quando riferita anche all'intero involucro edilizio esterno, preveda la definizione di proposte progettuali migliorative ai fini della compatibilità ambientale e paesistica e la collocazione dei volumi in ampliamento sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto preventivo.

4. La Tavola PDR.04 – Contesti inerenti emergenze di valenza paesistica a rischio di compromissione e aree critiche individua le situazioni specifiche di criticità paesaggistica e la relativa disciplina di intervento, di seguito elencate con le proprie criticità ed eventualmente prescrizioni:

1. Ambito della Pineta: considerato il valore simbolico e storico della Pineta, si evidenziano i seguenti elementi di criticità:
   - l'uso intensivo del sottobosco (calpestio, deposito rifiuti, danneggiamenti alla vegetazione);
   - l'introduzione di materiali ed attrezzature impattanti sull'ambiente naturale (impermeabilizzazioni dei suoli, strutture ed attrezzature che necessitano di fondazioni eccessive) ancorché finalizzate alla fruizione della Pineta;
   - il mancato monitoraggio dell'evoluzione vegetazionale.
2. Ambito dei tornanti, l'ingresso a Clusone dal fondovalle: per chi arriva a Clusone percorrendo la strada di fondovalle, il paesaggio che si percepisce percorrendo i tornanti che superano il dislivello esistente tra il Ponte Selva e la Piana di Clusone è particolarmente significativo, in quanto rappresenta l'ingresso principale alla Località. Lungo i tornanti di questo tratto di strada gli elementi assumono una visibilità notevole sia per chi guarda dal basso, sia per chi scende dall'alto. Risulta quindi importante che questo ambito sia oggetto di interventi molto attenti di riqualificazione paesistica, relativi anche ai segni minori e più effimeri, che però possono assumere un protagonismo percettivo indesiderato.
3. Area del depuratore: tale area non ha un particolare rilevanza paesistica rispetto agli assi percettivi più importanti di Clusone, trovandosi in una posizione non particolarmente visibile ed emergente. Tuttavia, tale area risulta essere caratterizzata da livelli elevati di criticità, sia per quanto riguarda la funzione specifica svolta dall'attrezzatura tecnologica, sia per quanto riguarda la presenza piuttosto

casuale e disorganica nella stessa zona di funzioni legate al turismo. È necessario che tutto l'ambito venga ri-progettato con gli obiettivi prioritari della riqualificazione funzionale ed estetica e del riequilibrio ecologico, in una visione unitaria e non frammentaria delle funzioni presenti, tale da consentire efficaci sinergie tra le stesse eliminando le incompatibilità ed i conflitti.

4. Area del campeggio: malgrado la posizione decentrata e non particolarmente visibile rispetto agli assi percettivi più importanti di Clusone, l'area del campeggio riveste un ruolo molto importante per il continuo sviluppo turistico. Risulta quindi necessario che l'intero ambito venga ri-progettato con l'obiettivo prioritario di apportare un netto miglioramento della qualità paesistico-ambientale dell'insediamento, riducendo al minimo il consumo di suolo e la creazione di spazi residuali e dispersivi, promuovendo l'utilizzo di materiali e forme coerenti con la località e di tecnologie a bassissimo impatto ecologico.

5. Corridoi urbani di progetto e esistenti.

6. Criticità edilizie presenti nel perimetro del Centro storico: elemento di discontinuità e criticità del sistema morfologico/strutturale, vedutistico/percettivo, riconoscibile nel tessuto del Centro storico. Con ciò risulta necessario un approccio progettuale di tipo migliorativo finalizzato ad eliminare gli elementi esistenti di criticità e discontinuità rispetto al tessuto urbano circostante.

7. Ambito paesistico della Collina di San Giorgio: Il bordo urbano che delimita i tre lati della Collina di San Giorgio rappresenta una criticità notevole nella percezione di uno dei luoghi più significativi del paesaggio di Clusone. È necessario prevedere schermature vegetazionali e non con funzione "cosmetica" e riequilibrante posta tra l'area verde e gli edifici industriale costruiti in posizione adiacente con impatto critico e negativo sulla bellezza del paesaggio.

8. Aziende agricole della Piana: il tema dell'edilizia finalizzata ad un uso agricolo, dal punto di vista paesaggistico, genera le seguenti criticità:

- il consumo progressivo di terreni liberi, legato ad una crescita "quantitativa" e frammentaria di volumetrie, negativo anche rispetto all'obbiettivo di un miglioramento "qualitativo" dei livelli di efficienze energetiche;
- l'impatto sul paesaggio complessivo della piana clusonese, caratterizzato ancora oggi da ampi spazi liberi verdi che rischiano di essere via via riempiti con un tessuto edificato polverizzato e privo di identità;
- il degrado progressivo del paesaggio rappresenterebbe un impoverimento economico generale, precludendo e riducendo le possibilità di sviluppo legate al turismo e all'agriturismo.

9. L'asse della strada provinciale: tale asse attraversa la piana interferendo con i suoi abitati sparsi e con il margine meridionale del comune; qui viene proiettata un'immagine inedita del paesaggio di Clusone. Tale condizione non deve rappresentare necessariamente una criticità, bensì l'opportunità di attivare processi virtuosi capaci di valorizzare il paesaggio della Piana.

### Art. 73 Percorsi di interesse paesistico

1. Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere

in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.

2. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.

3. Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:
   - all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
   - divieto di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

### Art. 74 Fasce di valorizzazione dei percorsi ciclopedonali

1. La Tavola PDR.01 – Azzonamento individua lungo il percorso della ciclopista della Valle Seriana una fascia di valorizzazione e inserimento paesistico della profondità di m 5,00 per lato.

2. Tali fasce sono destinate di norma alla sistemazione ambientale e paesaggistica che dovrà essere perseguita con una specifica progettazione del verde da attuarsi anche mediante adeguati impianti arborei.

3. All'interno di tali fasce sarà possibile allocare piccoli spazi di sosta attrezzati che saranno individuati nell'ambito della progettazione di cui al precedente comma.

### Art. 75 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore

1. Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, individua le fasce di protezione del reticolo stesso come elementi che garantiscono gli elementi di continuità naturalistica, ambientale e fruitiva del reticolo medesimo.

2. Lungo tali fasce è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, anche mediante movimenti di terra, salvo che siano preordinati a garantire lo stato di sicurezza degli alvei e dei bordi stessi.

3. È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in convenzione con la Pubblica Amministrazione.

4. Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 3 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione previsti dal Piano dei Servizi.

5. L'individuazione cartografica dei percorsi degli elementi che costituiscono il reticolo idrico minore, in funzione delle basi cartografiche utilizzate dagli Enti competenti e delle modalità di definizione definite dalle

norme in materia, potrebbe presentare alcuni elementi di non coincidenza con la situazione reale di alcune specifiche localizzazioni.

6. Ove ciò si verificasse i progetti di trasformazione e modificazione dei suoli potranno essere accompagnati da specifico rilievo topografico georeferenziato dei luoghi che dovrà essere contestualmente inviato all'Ente delegato alla gestione del RIM. Sulla base di tale rilievo, e previo parere dell'Ente gestore, potrà essere prevista la modificazione del limite della fascia di protezione, senza necessità di specifico provvedimento di variante al PGT.

7. L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a conservare la documentazione relativa alle modificazioni di cui sopra al fine del loro inserimento nella cartografia del PGT.

### Art. 76 Boschi

1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.

2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale redatto dalla Comunità Montana Valle Seriana ed approvato da Regione Lombardia.

3. Per questi casi, comunque, gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da imprenditori agricoli a titolo principale o da aziende agricole presenti nell'ambito del territorio comunale.

4. È inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrai per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.

5. È sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF della Comunità Montana della Valle Seriana.

6. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.

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

8. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

9. In tutte le zone agricole individuate in cartografia per l'attività di colture arboree è ammesso il potenziamento, l'ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.

10. Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.

11. Tale rilievo dovrà essere asseverato da tecnico abilitato e iscritto all'albo professionale e validato dalla Comunità Montana.

12. Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Regione, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF.

### Art. 77 Alberi di interesse monumentale

1. Sono gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.

2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della conservazione e valorizzazione.

3. Il Comune provvederà all'attivazione di uno specifico censimento di tali esemplari da effettuarsi mediante studio condotto da agronomo specialista che individuerà localizzandole le presenze di alberi monumentali indicandone la disciplina di conservazione e valorizzazione.

4. È vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale.

5. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo avere accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative.

6. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal Comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

### Art. 78 Arbusteti, siepi, filari

1. Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.

2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

3. Modifiche agli elementi individuati dal presente articolo sono effettuati solo previa autorizzazione del Comune.

### Art. 79 Indirizzi relativi alla vegetazione per unità paesistico-vegetazionali

1. Per la sistemazione dei cigli e delle scarpate della nuova viabilità si prescrive l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica, che utilizzano solo specie autoctone.

2. Si elencano le caratteristiche e gli indirizzi relativi alla vegetazione delle diverse unità paesistico-vegetazionali:

- San Lucio Val Flesch

Boschi misti di latifoglie e conifere mesofili e mesoigrofili con prevalenza del soprassuolo arboreo di Fraxinus excelsior, Acer pseudoplatanus, Tilia platifillos, Fagus selvatica.
La composizione potenziale è stata modificata da interventi antropici di prelievo e di riforestazione con conifere quali Picea excelsa (dominante), Larix decidua, Pinus nigra e Cedrus deodora, che hanno alterato il quadro ambientale e fitogeografico originario.
L'area è compatibile con una fruizione turistica a basso impatto, che sfrutti le vie agro-silvo- pastorali già esistenti, possibilmente mantenute in terra battuta e soggette ad una regolamentazione dell'uso del mezzo privato, che favorisca gli operatori agricoli ed i proprietari dei fondi e degli edifici ma non incentivi il turismo "sulle 4 ruote" soprattutto negli ambiti non dotati di infrastrutture di tipo ricettivo o ricreativo.
È consigliata una gestione del bosco che assecondi la conversione all'alto fusto. Non si ritengono opportune ulteriori introduzioni di conifere.

- San Lucio Val Flesch

Comunità secondarie d'origine antropica e dipendenti dalle attività agricole, floristicamente ricche, che contribuiscono all'incremento della diversità ambientale e assumono una notevole importanza paesaggistica.
È consigliata la conservazione delle praterie falciate nelle dimensioni attuali, incentivando la permanenza di attività agricole di tipo tradizionale. È prevedibile nel breve medio termine una riduzione della superficie a causa del calo della richiesta foraggiera locale.
Non è opportuna la riforestazione delle aree aperte, in particolare con conifere.

- Boschi misti della Valle dell'Inferno e limitrofi

Boschi misti aperti e praterie discontinue in stretto rapporto dinamico con Pinus Sylvestris in sesti d'impianto radi. Il carattere mesotermofilo è sottolineato dalla presenza di querce, tuttavia l'evoluzione forestale è probabilmente orientata in senso mesofilo. I lembi di prateria discontinua e le rocce affioranti sono sede di comunità che accolgono specie endemiche.
La superficie a prateria, un tempo oggetto di sfalcio e in progressiva diminuzione a causa della ricolonizzazione del bosco. Le difficoltà di coltivazione rendono improbabili le attività agricole di tipo tradizionale e pertanto è consigliabile una gestione che miri ad ottimizzare il rapporto tra qualità

dell'ambiente e sfruttamento dei boschi. Nel settore più a monte lo sfruttamento anche intensivo dei nuclei boscati attuali favorirebbe il permanere di condizioni stazionali adatte per specie enedemiche e di prateria.

- Comunità erbacee ed arbustive aperte della Valle dell'inferno e limitrofi

Comunità erbaceee ed arbustive aperte, discontinue sia di rupe, sia di prateria, sia di substrato litoide incoerente, che raccolgono specie endemiche o comunque interessanti sotto il profilo naturalistico.
La difficoltà di accesso e lo scarso interesse economico consigliano la limitazione degli interventi antropici a favore della vegetazione spontanea.

- Pineta di Clusone

Bosco misto di conifere di origine antropica composto da Picea excelsa e Pinus sylvestris, a struttura coetanea semplificata, luminosa con sottobosco ricco in rivo (Rubus gr. Ulmifolius). L'evoluzione dinamica della vegetazione tende alla ricostituzione di un bosco misto mesofilo. La notevole affluenza di gitanti che vi sostano nei periodi di massima presenza turistica ed il tipo di utilizzo è leggibile nei condizionamenti che la copertura vegetale manifesta, come calpestii, compattazione del suolo, sentieramenti, accumulo di materiali e nutrienti, ecc.
L'area possiede una forte vocazione turistica, decisamente prevalente sull'interesse di tipo naturalistico. È pertanto da confermare la vocazione a parco, come bacino per l'accoglienza di un segmento turistico già ben individuato e consolidato. Nell'area, in assenza di manutenzione, l'evoluzione tende spontaneamente alla ricostituzione del bosco di latifoglie mesofile

- La Piana di Clusone

Costituisce un'ampia pianura ondulata (altopiano) attorno ai 600 m di quota tra i bacini del Torrente Borlezza e del Serio. La connotazione agricola non ha cancellato gli elementi peculiari della morfologia glaciale che testimoniano la storia geologica dell'area e costituiscono valori di interesse ambientale da conservare. Gli elementi di naturalità dell'agro-sistema sono relegati ad ambiti ristretti che andrebbero potenziati.
Si ritiene opportuno incentivare la formazione di siepi e filari interpoderali che abbiano la funzione di connessione e costituisco corridoi biologici tra i principali nuclei di naturalità: i boschi di versante, il solco del torrente Borlezza.
Le siepi ed i filari sono da prevedere con l'utilizzo di specie autoctone arboree. Fraxinus excelsior, Acer pseudoplatanus, in prevalenza, ed arbustive, con Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Corylus avellana, in prevalenza.

- La Collinetta – Monte Polenta

Piccolo rilievo, quasi incuneato nell'abitato, modellato dall'attività glaciale e ricoperto di vegetazione erbacea grazie all'attività di sfalcio periodico. È sconsigliato il rimboschimento.

### Art. 80 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Il Piano delle Regole nella "Componente paesistica" e il Documento di Piano tutelano fasce di territorio che,

presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

2. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno m. 50), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.

3. Il Comune con apposito studio specifico:
   - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
   - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
   - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

### Art. 81 Progetto degli elementi a rete della struttura ecologica comunale

1. È prevista, in seguito ad approvazione del PGT la stesura di un progetto specifico degli elementi a rete, il quale dovrà avere come oggetto la rete dei percorsi ciclopedonali e dei corridoi ecologici.

2. Finalità del progetto sarà quella di:
   - valorizzare e completare la rete dei corridoi ecoecologici esistenti al fine di migliorare la funzione ecologica, igienico-sanitaria e paesaggistica della rete stessa;
   - i corridoi verdi urbani esistenti e/o di progetto, sono filari alberati previsti lungo le strade indicate nella tavola PDS 02, REC, sono costituiti da alberi della stessa specie, scelta tra quelle autoctone, con sesto di impianto massimo m 6,00;
   - completare la rete dei percorsi ciclo-pedonali esistenti, tenendo conto del progetto della nuova strada SS671, al fine di realizzare all'interno del territorio extraurbano una rete di percorsi ciclabili e pedonali, alternativi alla viabilità ordinaria.

3. Relativamente alla rete ecologica il progetto dovrà:
   - riorganizzare i corridoi ecologici esistenti nell'ambito della Piana di Clusone al fine di migliore la loro funzione ecologica, igienico sanitaria e paesaggistica;
   - individuare le modalità di miglioramento delle funzionalità ecologica delle aree pubbliche, ad uso pubblico e eventualmente anche private, al fine di favorire la continuità dei corridoi ecologici all'interno del centro abitato;
   - individuare il collegamento della rete con l'impianto a verde relativo alle aree intercluse o a ridosso della nuova strada di progetto "SS671".

4. Relativamente alla rete dei percorsi il progetto dovrà:
   - individuare i tracciati di percorso necessari a completare la rete esistente tenendo conto del progetto

esistente della nuova strada “SS671”; In particolare, caratteristiche costruttive dei percorsi di progetto. In particolare, indicando le caratteristiche di: strutture, attrezzature (attraversamenti segnaletica, ecc.) e pavimentazioni;

- individuare i parcheggi per autoveicoli esistenti o da realizzare a servizio dei percorsi;
- individuare percorsi ciclopedonali nel centro urbano che abbiano funzione di collegamento alla rete dei percorsi extraurbani ed eventualmente adottare tutti gli accorgimenti per renderli funzionali;
- verificare l’esistenza di percorsi esistenti o di progetto nei territori confinanti con il Comune di Clusone e individuare soluzioni che garantiscano la continuit ànche nei materiali da utilizzare) della rete dei percorsi all’esterno del territorio comunale.

# Titolo 7 - Aree e ambiti che concorrono alla definzione delle reti ecologiche

## Art. 82 Gangli primari e secondari

1. Sono gli ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali.

2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione.

3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
   a. si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
   b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

## Art. 83 Nodi della Rete

1. Sono ambiti territoriali vasti identificati dal PTCP della Provincia di Bergamo e riportati nella cartografia del Piano dei Servizi (Tavola PdS.02 – Rete ecologica comunale), caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali.

2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei nodi rispondono al principio della riqualificazione.

3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
   a. sono vietati interventi di nuova edificazione;
   b. è ammessa la sola manutenzione di opere architettoniche esistenti e delle alberature.

## Art. 84 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. 82 dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.

2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.

3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
   a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
   b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturalizzazione per il

rafforzamento del corridoio ecologico;

c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

### Art. 85 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica

1. Il passaggio e l'articolazione delle infrastrutture viarie sia di livello territoriale sia di livello locale possono determinare elementi di interferenza con la continuità degli elementi della rete ecologica ed in particolare con i corridoi ecologici ai vari livelli.

2. I criteri e le modalità di intervento nelle aree interessate da tali barriere rispondono al principio della riqualificazione.

3. Negli interventi di trasformazione urbana e negli interventi di modifica, ristrutturazione e/o nuova realizzazione di percorsi infrastrutturali devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio del PTCP.

4. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

### Art. 86 Compensazione ambientale: aree per interventi

1. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione e di pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale.

2. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o SCIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione il reperimento di tali aree in zone idonee, con priorità per le zone di cui all'ATPiS del Documento di Piano e dell' "ambito per intervento di compensazione ambientale" individuato con apposito simbolo grafico alla Tavola PDR.01 – Azzonamento, nella fascia di rispetto cimiteriale.

3. I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.

# Titolo 8 - Interventi di tutela, valorizzazione e riqualificazione di elementi specifici

## Art. 87 Elementi della Rete Verde Provinciale (RVP)

1. La Tavola DdP.05 – Elementi della Rete verde provinciale su territorio comunale riporta gli elementi della RVP individuati dalla cartografia del PTCP della Provincia di Bergamo. Per tali elementi si attuano le seguenti prescrizioni.

a) Fiumi, torrenti e fasce di rispetto, ritrovamenti archeologici, geositi: valgono le prescrizioni di Legge.

b) Ambiti a elevata naturalità: in tali ambiti, individuati a nord e sud del territorio comumunale, non potranno insediarsi nuove costruzioni oltre a quelle esistenti. Dovranno essere preservate le visuali panoramiche. È ammessa la manutenzione dei manufatti edili esistenti e delle alberature.

c) Ambiti di rilevanza regionale: in tali ambiti, individuati a nord e sud del territorio comumunale, non potranno insediarsi nuove costruzioni oltre a quelle esistenti. Dovranno essere preservate le visuali panoramiche. È ammessa la manutenzione dei manufatti edili esistenti e delle alberature.

d) Percorsi di fruizione panoramica e ambientale: per tale ambito si prescrive il mantenimento dei percorsi individuati. Potranno essere relazzati filari alberite, ove possibile, sui bordi dei percorsi attravero alberi di specie autoctone.

e) Boschi: In tali ambiti sono vietate nuove costruzioni oltre quelle esistenti. È ammessa la manutenzione dei manufatti edili esistenti e delle alberature.

f) Nuclei di antica formazione: Per tali ambiti si rimanda all'Articolo dedicato nelle presenti NTA.

## Art. 88 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

1. Il PGT individua lo studio del reticolo dei corsi d'acqua minori come elemento costitutivo del Piano.

2. Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici" una fascia di pertinenza pari a m. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.

3. Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.

4. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.

5. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.

6. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di m 3 dalla

sponda dell'alveo inciso.

7. Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

8. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.

9. Le distanze di cui al precedente 2° comma potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al PGT

### Art. 89 Ciclo delle acque

1. Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.

2. Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:
   a) gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
   b) deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
   c) le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
   d) per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;
   e) nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e baso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche

### Art. 90 Ambito di riqualificazione edilizia del fronte urbano lungo l'asse della SS 671

1. Il PGT individua la presenza degli edifici o dei complessi edilizi che si pongono in situazioni di problematicità nel rapporto con gli assi di percezione paesistica della viabilità territoriale.

2. Tali edifici, indipendentemente dalla loro qualità architettonica intrinseca, necessitano di essere ricontestualizzati al fine di rendere più coerente il rapporto con il contesto paesistico percettivo mediante operazioni di ridefinizione degli elementi di relazione e di percezione nonché attraverso la riconsiderazione degli spazi aperti e dei caratteri compositivi, e – ove possibile – dei materiali di finitura.

3. Gli edifici di cui al presente articolo sono consolidati allo stato di fatto sia in rapporto alle quantità volumetriche, sia in relazione alla configurazione planivolumetrica.

4. Sono quindi sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno essere effettuati alla condizione che essi riguardino in tutto o in parte la riqualificazione del rapporto con il contesto mediante interventi di riqualificazione degli elementi compositivi degli spazi aperti, dell'arredo e degli elementi che determinano la percezione dagli spazi pubblici e il rapporto funzionale con gli stessi.

6. L' Amministrazione potrà provvedere a definire con apposito Piano di Coordinamento d'Area i caratteri degli interventi e i relativi costi di massima.

7. Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardino solo parti degli edifici o dei complessi immobiliari le opere di riqualificazione potranno essere sostituite da monetizzazione in misura proporzionale all'entità del volume oggetto di intervento rispetto alla volumetria complessiva rapportata al costo stimato nel progetto predisposto dall' Amministrazione. Tale progetto potrà essere proposto anche dai privati interessati e validato dal Comune mediante parere della Commissione per il paesaggio.

### Art. 91 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame relativamente al loro inserimento nel contesto.

2. Il medesimo esame è obbligatorio anche per i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.

3. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame.

4. Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al PTCP, definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.

5. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

# Titolo 9 - Norme finali e transitorie

## Art. 92 Presenze di carattere storico documentario

1. Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario le lapidi, i cippi e le indicazioni relative agli avvenimenti dovranno essere mantenuti in loco.

2. A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

## Art. 93 Fasce e aree di rispetto

1. Il Piano delle Regole attraverso gli elaborati grafici individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.

2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti, alla data di adozione del Piano.

3. All'atto della presentazione di istanze di Permesso di Costruire o di equipollenti titoli abilitativi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.

4. L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

5. Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.

6. Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
b) accumulo di concimi organici;
c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d) realizzazione di aree cimiteriali;

e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
f) apertura di cave e pozzi;
g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti,, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
j) impianti di trattamento di rifiuti;
k) pascolo e stazzo di bestiame;
l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

7. Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.

8. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.

### Art. 94 Realizzazione di strutture temporanee

1. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali i vincoli di inedificabilità speciali

2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalla norma di riferimento e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.

3. Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richiesta dell'Amministrazione comunale.

4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'Amministrazione comunale dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.

5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.

6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo

privato, di serre temporanee di superficie coperta inferiore a $m^2$ 40 a protezione di colture agricole o floreali costituire semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, teli in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe a quelle sopra descritte.

7. La posa dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.

### Art. 95 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee

1. È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici, escluso il NAF.

2. L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

3. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre strutture, che coprano più di $m^2$ 20, derogabili, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa.

4. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi qualora l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.

5. Solo nelle aree a prevalente destinazione industriale e artigianale, nonché in connessione funzionale con i distributori di carburante, previo pagamento degli oneri urbanizzativi è consentita l'installazione di autolavaggi nelle aree di proprietà pubblica e privata. Nelle aree destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti ai sensi del precedente comma 1 purché normati da apposita convenzione.

6. Le aree per i distributori di carburante devono avere il perimetro, escluso il lato verso strada, con siepe sempreverde da mantenere con l'altezza di almeno m 2,00 come mitigazione dell'impatto. Le pensiline devono avere copertura con pannelli fotovoltaici. Nell'area sono ammessi chioschi/piccoli edifici per ufficio, vendita di

prodotti accessori per gli automobilisti e somministrazione.

### Art. 96 Tettoie, baracche e simili nelle zone residenziali – manufatti per il godimento dei giardini

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale né nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carcarattere provvisorio, fatta eccezione per baracche di cantiere.

2. Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

3. I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati secondo le modalità previste dalla Legge 122/89 e dalla Legge Regionale n. 12/2005 e smi (interrati, o all'interno degli edifici o accorpati agli stessi).

4. Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine, previo accordo sottoscritto con il confinante in ordine anche alle eventuali servitù di veduta

5. I box fuori terra sono ammessi solo se il lotto abbia ancora possibilità edificatorie residue e saranno conteggiati nel computo della SL.

6. Negli spazi pertinenziali degli edifici residenziali è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie per il godimento dei giardini con superficie non superiore a $m^2$ 4,00 ed altezza massima di m 2,60.

7. Il Regolamento Edilizio definirà più specificamente le tipologie costruttive e i materiali d'uso di finitura.

# Titolo 10 - Limiti di rispetto

## Art. 97 Limiti di rispetto cimiteriale

1. Fasce di rispetto della zona destinata alle attrezzature cimiteriali definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto è riportata graficamente nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole.

2. Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono inedificabili.

3. È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali;
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti; con SL massima di $m^2$ 50 ciascuna, h massima m 3,00 all'intradosso. Devono essere realizzate con tecniche che ne permettano lo smontaggio. Nel caso le edicole siano più di una devono essere uguali tra loro.
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

## Art. 98 Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

1. Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: sono riportate graficamente nello studio geologico corredato al PGT.

2. I perimetri di delimitazione dei bacini idrogeologici delle captazioni d'acqua minerale di cui ai Decreti provinciali n° 3197 del 30.11.2023 e n° 1810 del 29.09.2020 sono riprodotti nella tavola DDP 04 – Carta dei vincoli.

3. Nella medesima tavola DDP 04 – Carta dei vincoli - sono riprodotte le aree di salvaguardia delle captazioni di cui all'art. 94 del D. Lgs. 152/2006, del D. lgs n. 176 del 08.10.2011 e del D.M. 10 febbraio 2015, suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

4. Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D. Lgs. 03.04.2006 n.152, art 94 e precisamente:

- Zona di tutela assoluta secondo l'art. 5 del D. Lgs. 258/2000): ha un'estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo
- Zona di rispetto (indicata graficamente nella Tavola DdP.04 – Vincoli secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio m 200. In essa sono vietate le seguenti attività

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

- Nella zona di rispetto i Comuni dettano le norme per la realizzazione di impianti fognari e per le nuove costruzioni:
- Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

### Art. 99 Limiti di rispetto delle strade

1. Valgono i limiti previsti dal Codice della Strada. Nelle fasce di rispetto sono vietate nuove costruzioni. Le costruzioni esistenti possono essere interessate solo da interventi di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale, senza ampliamenti e sono ammesse solo le destinazioni in atto.

2. Gli edifici esistenti se demoliti vengono compensati con diritti volumetrici nella misura di ½ della SL per quelli residenziali e di ¼ per altre destinazioni, senza compensazione per accessori e edifici non autorizzati. Le parti azzonate come zone edificabili maturano diritti volumetrici che è possibile trasferire nelle are contigue con la stessa destinazione.

### Art. 100 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche delllo studio geologico corredato al PGT sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00 per lato, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.

2. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.

3. Per le opere di ripristino spondale sono indicati gli interventi di ingegneria naturalistica.

# Titolo 11 - Deroge

## Art. 101 Inammissibilità di deroghe

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

2. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale e l'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere, è tuttavia possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 3, lettere a, b, c del DPR 380/2001.