

PGT San Pellegrino Terme

Variante 2020

COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME

Provincia di Bergamo



VARIANTE GENERALE 2020 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. n. 12 del 11/03/2005

PIANO DELLE REGOLE Norme Tecniche di Attuazione

agg. febbraio 2022

Responsabile del procedimento:

arch. Bogumil Filipczuk

Progettisti:

Dario Vanetti ingegnere

Paolo Crippa architetto

Viviana Rocchetti architetto

Rebecca Del Barga ingegnere

BOZZA

Gruppo di lavoro:

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica -
Comune di San Pellegrino Terme

US
UrbanStudio

® Collaboratori:

pianificatore iunior Antonio De Mtri

arch. Edoardo Garbagnati

pianificatore territoriale Matteo Manenti

pianificatore territoriale Maurizio Rini

pianificatore territoriale Luca Ripoldi

arch. Walter Villa

Capo I	PREMESSE	7
Art. 1.	Principi contenuti e forma del PGT	7
Art. 1.1.	Principi del Piano di Governo del Territorio	7
Art. 1.2.	Elementi costitutivi il Piano di Governo del Territorio	7
Art. 2.	Elaborati del Piano di Governo del Territorio	9
Art. 2.2.	Criteri interpretativi	10
Art. 3.	Norma di salvaguardia riferita agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	10
Art. 4.	Rapporto con i piani di settore	10
Capo II	INDICI e PARAMETRI URBANISTICI	12
Art. 5.	Definizione di parametri e indici urbanistici	12
Art. 1.1.	ST = Superficie territoriale (m ²)	12
Art. 5.2.	SF = Superficie fondiaria (m ²)	12
Art. 5.3.	IT = Indice di edificabilità territoriale	12
Art. 5.4.	IF = Indice di edificabilità fondiaria	12
Art. 5.5.	SCOP = Superficie coperta (m ²)	13
Art. 5.6.	IC = Indice di Copertura (%)	13
Art. 5.7.	SP = Superficie permeabile (m ²)	13
Art. 5.8.	IPT/IPF = Indice di permeabilità Territoriale/Fondiaria (%)	13
Art. 5.9.	SL = Superficie Lorda (m ²)	14
Art. 5.10.	SA = Superficie Accessoria (m ²)	14
Art. 5.11.	SU = Superficie Utile (m ²)	16
Art. 5.12.	STOT = Superficie totale (m ²)	16
Art. 5.13.	SV (m ²) - Superficie di vendita	16
Art. 5.14.	CU = Carico Urbanistico	16
Art. 5.15.	DT = Dotazioni Territoriali	17
Art. 5.16.	AU = Altezza Urbanistica (m)	17
Art. 5.17.	VU = Volume Urbanistico (m ³)	17
Art. 5.18.	VT = Volume Totale (m ³)	17
Art. 5.19.	Sedime	17
Art. 5.20.	Altezza del fronte (m)	17
Art. 5.21.	(H) – Altezza degli edifici	18
Art. 5.22.	(HU) – Altezza Utile	18
Art. 5.23.	(NP) – Numero di Piani	18
Art. 5.24.	Sagoma	18
Art. 5.25.	Apf = area di pertinenza fondiaria (mq)	18
Art. 5.26.	Lotto libero	19
Art. 5.27.	Opere di urbanizzazione primaria	20
Art. 5.28.	Opere di urbanizzazione secondaria	20
Art. 5.29.	Df = Distanza tra fabbricati (m)	20
Art. 5.30.	Ds = Distanza da strada (m)	21
Art. 5.31.	Dc = Distanza dal confine di proprietà e dal confine di zona (m)	21
Art. 6.	NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME	22
Art. 6.1.	Distanze minime tra fabbricati (Df)	22
Art. 6.2.	Distanze minime dalle strade (Ds)	22
Art. 6.3.	Distanze minime dal confine di proprietà e di ambito (Dc)	23
Capo III	OPERATIVITA' del PIANO delle REGOLE	24
Art. 7.	Attuazione del Piano di Governo del Territorio	24
Art. 8.	Assetto geologico, idrogeologico e sismico	24
Art. 9.	Disciplina dei Piani Attuativi vigenti	24
Art. 10.	Esame paesistico dei progetti	25
Art. 11.	Recupero a fini abitativi dei sottotetti: ambiti ammessi ed esclusioni	25
Art. 12.	Parcheggi privati	25

Capo IV	DESTINAZIONI D'USO.....	27
Art. 13.	Classificazione delle destinazioni d'uso	27
Art. 14.	Descrizione delle destinazioni d'uso	28
Art. 14.1.	R Residenziale (a).....	28
Art. 14.2.	Turistico/ricettivo (a-bis).....	29
Art. 14.3.	Produttiva non terziaria (b: ba).....	29
Art. 14.4.	Produttiva terziaria non commerciale (b: bb).....	29
Art. 14.5.	Commerciale (c).....	30
Art. 14.6.	Rurale.....	30
Art. 14.7.	Servizi	31
Capo V	Ambiti del Sistema Urbanistico Residenziale.....	32
Art. 15.	Nuclei di Antica Formazione	32
Art. 15.1.	Individuazione	32
Art. 15.2.	Interventi edilizi.....	32
Art. 15.3.	Prescrizioni generali	32
Art. 15.4.	Prescrizioni per gli elementi puntuali.....	33
Art. 15.5.	Parametri edilizi.....	34
Art. 15.6.	Documentazione a corredo delle pratiche	34
Art. 15.7.	Classificazione e modalità di intervento	35
Art. 15.8.	"A" edifici religiosi e civili di pubblico interesse e/o monumentale.....	35
Art. 15.9.	"B" edilizia storica consolidata di valore ambientale	36
Art. 15.10.	"C" edilizia profondamente trasformata e/o di recente formazione senza valore ambientale	36
Art. 15.11.	"D" edifici accessori	37
Art. 15.12.	"E" Alberghi in Nucleo di Antica Formazione	37
Art. 16.	Ambiti di valore storico del tessuto urbano consolidato	38
Art. 16.2.	Prescrizioni per gli elementi puntuali.....	38
Art. 16.3.	Destinazioni d'uso	39
Art. 16.4.	Modalità di intervento	39
Art. 16.5.	Ambiti sottoposti a Piani di Recupero.....	39
Art. 17.	Ambiti residenziali di valore ambientale	40
Art. 17.2.	Destinazioni d'uso	40
Art. 17.3.	Modalità di Intervento	41
Art. 17.4.	Indici urbanistici.....	41
Art. 17.5.	Prescrizioni per gli elementi puntuali.....	41
Art. 18.	Ambiti del tessuto urbano consolidato di contenimento	42
Art. 18.2.	Destinazioni d'uso	42
Art. 18.3.	Modalità di intervento	42
Art. 18.4.	Indici urbanistici.....	42
Art. 19.	Ambiti del tessuto urbano consolidato ad elevata densità	43
Art. 19.2.	Destinazioni d'uso	43
Art. 19.3.	Modalità di intervento	43
Art. 19.4.	Indici urbanistici.....	44
Art. 20.	Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato	44
Art. 20.2.	Destinazioni d'uso	44
Art. 20.3.	Modalità di intervento	44
Art. 20.4.	Indici urbanistici.....	45
Capo VI	Ambiti del Sistema Urbanistico Turistico Ricettivo.....	46
Art. 21.	Ambiti turistico ricettivi.....	46
Art. 21.1.	Destinazioni d'uso	46
Art. 21.2.	Modalità di intervento	46
Art. 21.3.	Indici urbanistici.....	46
Art. 22.	Comparti di recupero: CR2: Grand Hotel e CR3: Vetta Paradiso.....	46
Art. 22.1.	Comparto 2: Grand Hotel	46
Art. 22.2.	Comparto 3: Vetta-Paradiso.....	47

Capo VII	Ambiti del Sistema Urbanistico Produttivo	48
Art. 23.	Ambiti consolidati produttivi da dismettere	48
Art. 23.2.	Modalità di intervento	48
Art. 24.	Ambiti consolidati produttivi di contenimento	48
Art. 24.1.	Destinazioni d'uso	48
Art. 24.2.	Modalità di intervento	49
Art. 24.3.	Indici urbanistici.....	49
Art. 25.	Ambiti consolidati produttivi.....	49
Art. 25.2.	Destinazioni d'uso	49
Art. 25.3.	Modalità di intervento	50
Art. 25.4.	Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi	50
Art. 26.	Ambiti consolidati produttivi a normativa speciale.....	50
Art. 26.1.	Destinazioni d'uso	50
Art. 26.2.	Modalità di intervento	50
Capo VIII	Ambiti del Sistema Urbanistico Commerciale	52
Art. 27.	Ambiti consolidati commerciali	52
Art. 27.1.	Destinazioni d'uso	52
Art. 27.2.	Modalità di intervento	52
Art. 27.3.	Indici urbanistici per gli ambiti consolidati commerciali	52
Art. 28.	Verde privato.....	53
Capo IX	Ambiti del Sistema Ambientale Agricolo	54
Art. 29.	Ambiti del paesaggio agricolo	54
Art. 29.2.	Ambiti agricoli.....	55
Art. 29.3.	Verde agricolo di rispetto periurbano.....	56
Art. 29.4.	Ambiti Boschivi.....	57
Art. 30.	Attività florovivaistiche.....	57
Art. 30.2.	Destinazioni d'uso	57
Art. 30.3.	Modalità di intervento	57
Art. 30.4.	Indici urbanistici.....	58
Capo X	schedatura degli immobili esistenti in ambito agricolo non connessi alla attività agricola	59
Art. 31.	Edifici esistenti in ambito agricolo non destinato ad uso agricolo.....	59
Art. 31.1.	Edifici a destinazione residenziale.....	59
Art. 31.2.	Box, legnaie, depositi attrezzi, pollai, fienili, serre, arnie	60
Art. 31.3.	Edifici a destinazione agricola	61
Art. 31.4.	Edifici a destinazione ex-agricola	61
Art. 31.5.	Baite, rifugi ed edifici pubblici o di uso pubblico	63
Art. 31.6.	Edifici tecnologici di interesse pubblico (bacini, ripetitori, cabine ecc).....	63
Art. 31.7.	Edifici di culto ed arte popolare	64
Art. 31.8.	Edifici per l'attività venatoria	64
Art. 31.9.	Baracche	65
Art. 32.	Mobilità agrosilvopastorale: strade agrosilvopastorali, mulattiere, sentieri	66
Art. 32.1.	Generalità.....	66
Art. 32.2.	Divieti	66
Art. 32.3.	Modalità di realizzazione	66
Capo XI	Viabilità e reti di mobilità attiva.....	67
Art. 33.	Viabilità esistente e di progetto	67
Art. 34.	Fasce di rispetto stradale	67
Art. 35.	Percorsi ciclopedonali	68
Art. 36.	Incentivi per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali.....	69
Capo XII	Vincoli e tutele	70
Art. 37.	Vincoli e tutele ambientali	70
Art. 37.1.	Aree di rispetto Ambientale e di tutela del Reticolo Idrico	70

Art. 37.2.	Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1293).....	70
Art. 37.3.	Piano di Indirizzo Forestale (PIF).....	70
Art. 38.	Ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico	70
Art. 39.	Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale classificati tutelati.....	71
Art. 39.1.	Beni Culturali classificati.....	71
Art. 39.2.	Beni Culturali soggetti a Decreto Ministeriale (Art. 10 c.3 lettera a).....	71
Art. 39.3.	Beni Culturali soggetti a tutela (Art. 10 c.1).....	71
Art. 39.4.	Beni catalogati da Regione Lombardia con schede SIRBeC.....	72
Art. 40.	Aree di rischio archeologico.....	72
Art. 41.	Vincoli infrastrutturali.....	73
Art. 41.1.	Rispetto dei pozzi.....	73
Art. 41.2.	Rispetto degli elettrodotti.....	73
Art. 41.3.	Vincolo cimiteriale.....	73
Art. 42.	Norme generali per le recinzioni.....	74
Art. 43.	Orti comunali.....	74
Capo XIII	Attività commerciali.....	75
Art. 44.	Disposizioni per il commercio.....	75
Art. 44.1.	Ambito di applicazione e definizioni.....	75
Art. 44.2.	Commercio al dettaglio.....	75
Art. 44.3.	Settore merceologico.....	75
Art. 44.4.	Attività di commercio al dettaglio in sede fissa.....	75
Art. 44.5.	Vendita di oggetti ingombranti.....	76
Art. 44.6.	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago.....	76
Art. 44.7.	Sale gioco e sale scommesse.....	76
Art. 45.	Previsioni per le attività commerciali.....	77
Art. 45.1.	Esercizi di vicinato.....	77
Art. 45.2.	Medie strutture di vendita.....	77
Art. 45.3.	Medie strutture di vendita già insediate.....	77
Art. 45.4.	Grandi strutture di vendita.....	77
Art. 46.	Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici.....	78
Art. 47.	Procedura abilitativa.....	79
Art. 47.2.	Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali.....	79
Art. 48.	Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale per gli interventi commerciali.....	80
Art. 49.	Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale.....	80
Art. 50.	Disposizioni per i distributori di carburante.....	81
Capo XIV	Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica.....	82
Art. 51.	Norme relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica.....	82
Art. 51.2.	Classi di fattibilità geologica.....	82
Art. 52.	Ambiti geologicamente instabili (classe di fattibilità geologica IV).....	82
Art. 53.	Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	82
Art. 54.	Applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica.....	82
Capo XV	Disposizioni per la sicurezza e la sostenibilità ambientale degli interventi.....	84
Art. 55.	Aree bonificate e da bonificare.....	84
Art. 56.	Disposizioni per prevenzione rischio Radon.....	84
Art. 57.	Permeabilità delle aree scoperte dotazione minima di verde e taglio degli alberi.....	85
Art. 58.	Risparmio della risorsa idrica.....	85
Art. 59.	Compatibilità con il Piano di Azione d'Ambito.....	85
Art. 60.	Impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva.....	85
Art. 61.	Disposizioni per l'integrazione delle tecnologie di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici.....	86
Art. 62.	Serre e logge bioclimatiche.....	87
Art. 63.	Azioni a favore della resilienza e del controllo climatico.....	87
Capo XVI	Norme finali e transitorie.....	88
Art. 64.	Edifici esistenti con destinazione d'uso non ammessa negli ambiti individuati dal Piano delle regole.....	88

Art. 65.	Deroghe	88
Art. 66.	Tolleranze esecutive	88

Capo I PREMESSE

Art. 1. Principi contenuti e forma del PGT

Art. 1.1. Principi del Piano di Governo del Territorio

1. Ai sensi dell'articolo 9 della Costituzione, il Piano di Governo del Territorio (PGT) tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico del territorio, agisce per la salvaguardia dei valori naturali, ambientali e culturali, l'ecosistema e le biodiversità, e disciplina le attività di trasformazione fisica e immateriale di rilevanza urbanistica nel territorio comunale compatibili con tali principi.
2. Il PGT persegue gli obiettivi della rigenerazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della equità urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.
3. Il PGT definisce l'assetto territoriale ed insediativo del Comune di San Pellegrino Terme, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi, in un quadro di coerenza e sussidiarietà rispetto alle previsioni e prescrizioni degli strumenti di governo del territorio sovraordinati, quali il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo e il Piano Territoriale Regionale.
4. In conformità alla vigente normativa statale e regionale e alle successive modificazioni ed integrazioni, l'intero territorio comunale è sottoposto alla disciplina del PGT articolato in Documento di Piano, Piano dei servizi e Piano delle Regole e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione (Nta) che ne formano parte integrante.

Art. 1.2. Elementi costitutivi il Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano delle Regole del Comune di San Pellegrino Terme definisce l'organizzazione urbanistica e la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dall'ordinamento statale e dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per il miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. In coordinamento con il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole disciplina anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale. Il Piano delle Regole ha come obiettivi specifici:
 - la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del nucleo di antica formazione mediante l'elaborazione di norme specifiche
 - la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento
 - l'individuazione degli immobili assoggettati a vincolo paesaggistico-architettonico in base alla normativa vigente in materia, da sottoporre a specifica tutela
 - l'individuazione delle aree di valore paesistico ambientale ed ecologico
 - l'individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.
 - Individua e quantifica, tramite la Carta del consumo di suolo, la superficie agricola secondo i criteri del PTR
3. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art. 10, c. 5 della L.R. 12/05 e s.m.i.).
4. Il Piano delle Regole, attraverso i suoi elaborati cartografici e le presenti norme:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05, in conformità ai criteri formulati con DGR n. 2616/2011 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT".
 - e) produce la Carta di consumo di suolo e verifica il Bilancio Ecologico dei Suoli
 - f) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
5. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
6. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti e orientamenti;
 - b) Superfici Lorde esistenti e previste;
 - c) Indici di copertura esistenti e previsti;
 - d) altezze;
 - e) destinazioni d'uso non ammissibili;
 - f) requisiti qualitativi degli interventi previsti.
7. Il Piano delle Regole inoltre:
- a) recepisce integralmente le norme di fattibilità geologica;
 - b) recepisce integralmente le norme sulla tutela dei corsi d'acqua;
 - c) recepisce integralmente le norme sulla zonizzazione acustica;
 - d) recepisce le indicazioni contenute nella Carta della sensibilità paesistica (DP 22) definendone la relativa normativa.
8. Le previsioni contenute nell'Allegato ai Criteri Attuativi del Documento di Piano: Schede degli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa, eccezion fatta per gli aspetti nelle stesse esplicitamente rinviati al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.
9. Le presenti Norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge del 3/11/1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.
10. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione ai Nuclei di Antica Formazione), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del

Regolamento Edilizio, che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

11. Il Piano delle Regole ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sempre modificabile.
12. Tutti gli interventi edilizi nonché le trasformazioni urbanistiche devono essere conformi alle presenti NTA.

Art. 2. Elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. Il PGT è articolato nei seguenti atti ed elaborati:

Documento di Piano – DP

Piano delle Regole – PR

Piano dei Servizi – PS

Studio sull'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio Comunale

DOCUMENTO DI PIANO

Tav. 1 Inquadramento territoriale

Tav. 2 Pianificazione sovraordinata: organizzazione del territorio e sistemi insediativi

Tav. 3 Quadro di insieme della pianificazione locale generale

Tav. 4 Istanze preliminari

Tav. 5.1 Vincoli

Tav. 5.2 Ambiti Agricoli di interesse strategico

Tav. 6 Valori del paesaggio

Tav. 7 Sensibilità del paesaggio

Tav. 8 Stato di attuazione P.G.T

Tav. 9 Rete della mobilità comunale

Tav. 10 Uso e della qualità del suolo

Tav. 11 Rete ecologica comunale

Tav. 12.1 Previsioni e degli obiettivi urbanistici

Tav. 12.2 Schede ambiti di trasformazione

 Criteri attuativi del Documento di Piano

PIANO DELLE REGOLE

Tav 13 Disciplina del territorio

Tav.14.1 Nuclei storici: unità organiche e gradi di intervento

Tav.14.2 Nuclei storici: schede delle unità organiche

Tav.15.1 Qualità dei suoli

Tav.15.2 Consumo di suolo

 Norme tecniche di attuazione PR

 Allegato A - schedatura degli edifici in ambito di valore ambientale "la Vetta"

 Allegato B – schede interventi soggetti a PCC

 Allegato C - edifici isolati in ambito agricolo

PIANO DEI SERVIZI

Tav. 16.1 Servizi rilevati

Tav. 16.2 Catalogo dei servizi

Tav. 17.1 Servizi – Assetto previsto

Tav. 17.2 Rete della mobilità comunale

Tav. 17.3 Rete della mobilità ciclopedonale

 Norme tecniche di attuazione PS

PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE

Tav. 18 Piano attrezzature religiose

RELAZIONE: Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi

Art. 2.2. Criteri interpretativi

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati del precedente articolo, prevalgono:
 - gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto
 - la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi
 - i Criteri del Documento di Piano e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi rispetto agli elaborati grafici.
2. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e disposizioni di quest'ultimo.
3. Lo studio geologico, con i relativi allegati grafici, costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute; le norme annesse allo studio geologico prevalgono sulle NTA del Piani delle Regole del Piano dei Servizi.

Art. 3. Norma di salvaguardia riferita agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

1. In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli ambiti di trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. In assenza di Piano Attuativo o di atto di programmazione negoziata o in caso di decadenza del Documento di Piano, sono ammessi sugli immobili ricadenti entro tali aree esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a parità di SL legittimamente autorizzata e non è consentito il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della adozione del Documento di Piano. Anche in assenza di attuazione delle previsioni del Documento di Piano la proprietà è tenuta ad assumere tutte le precauzioni ed effettuare le necessarie opere per la messa in sicurezza delle aree rispetto ad eventuali criticità idrogeologiche interessanti l'ambito.
2. Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, le aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.
3. Eventuali modifiche di assetto planivolumetrico, della distribuzione delle aree per servizi e delle quantità edificabili, conseguenti alle procedure attuazione del Documento di Piano, non costituiscono variante al Piano delle Regole.
4. I dati planivolumetrici e le schede progettuali relative ai piani attuativi e ai permessi di costruire convenzionati, contenuti nei Criteri Attuativi del Documento di Piano del PGT e allegati alle presenti norme, si devono intendere indicativi; l'edificabilità delle aree soggette a pianificazione attuativa e ai permessi di costruire convenzionati sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo delle superfici.

Art. 4. Rapporto con i piani di settore

1. I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi (Piano Energetico), al governo dei servizi nel sottosuolo

(PUGGS), al controllo dell'inquinamento di aria, acqua, rumore, traffico, valorizzazione turistica, valorizzazione paesaggistica, di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il Piano delle Regole, secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

Capo II INDICI e PARAMETRI URBANISTICI

Art. 5. Definizione di parametri e indici urbanistici

1. Le definizioni delle grandezze urbanistiche riportate nel presente capitolo si applicano indifferentemente al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al Documento di Piano del PGT. Le definizioni si conformano alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695; sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici e edilizi avviati al momento dell'efficacia della D.g.r. medesima. Per le definizioni non aventi incidenza urbanistica si rinvia alla D.g.r.

Art. 1.1. ST = Superficie territoriale (m²)

2. Superficie complessiva reale di una porzione di territorio comunale oggetto di trasformazione urbanistica. La Superficie Territoriale comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali per standard primari e secondari ivi compresi i servizi esistenti, le aree per la urbanizzazione di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree e delle fasce di rispetto.
3. Sulla ST si applica l'indice IT
4. Quando la ST è individuata sulle tavole del PdR da apposito segno grafico che definisce il perimetro degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato le perimetrazioni sono da ritenersi indicative e dovranno essere verificate e precisate sulla base delle effettive risultanze catastali in sede di attuazione delle previsioni del PGT. Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscano ad un determinato ambito una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale o fondiaria nella applicazione degli indici di edificabilità.

Art. 5.2. SF = Superficie fondiaria (m²)

1. Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. Sulla SF si applica l'indice IF.

Art. 5.3. IT = Indice di edificabilità territoriale

1. Quantità massima di superficie lorda SL o di volume edificabile – inteso come Volume Urbanistico VU - su una determinata superficie territoriale ST, comprensiva dell'edificato esistente.
2. Le Nta determinano i casi per i quali l'edificato esistente o di progetto non viene computato ai fini dell'IT

Art. 5.4. IF= Indice di edificabilità fondiaria

1. Quantità massima di superficie SL o di volume edificabile – inteso come Volume Urbanistico VU - su una determinata superficie fondiaria SF, comprensiva dell'edificato esistente.
2. Le Nta determinano i casi per i quali l'edificato esistente o di progetto non viene computato ai fini dell'IF

Art. 5.5. SCOP = Superficie coperta (m²)

1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
2. Sono esclusi dal computo dell'area coperta:
 - i balconi aperti non collegati verticalmente tra loro;
 - le pensiline e le tettoie non praticabili che non abbiano un aggetto maggiore di 1,80 m e se non superano i 10 mq di superficie. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.
 - le parti di edificio completamente sotterranee,
 - le piscine e le vasche all'aperto, deve comunque essere assicurata la dotazione di superficie scoperta e drenante richiesta dal R.L.I.
 - le aie, le concimaie, negli ambiti del sistema ambientale agricolo
 - i piani caricatori in zone produttive,
 - i campi da gioco scoperti in genere.
 - gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ove consentiti.
3. Per gli edifici produttivi, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 30% della superficie fondiaria, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

Art. 5.6. IC = Indice di Copertura (%)

1. Rapporto tra la superficie coperta SCOP SF. Nelle presenti norme è da intendersi come valore massimo di tale rapporto, misurato in percentuale.

Art. 5.7. SP = Superficie permeabile (m²)

1. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Art. 5.8. IPT/IPF = Indice di permeabilità Territoriale/Fondiaria (%)

1. Rapporto tra la superficie permeabile SP e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale IPT) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria IPF).
2. Fatto salvo il rispetto del RR 7/2017 e s.m. e. i., l'indice di permeabilità fondiaria IPF nel caso di interventi di nuova realizzazione dovrà risultare non inferiore a:
 - 30 % negli ambiti residenziali e turistico ricettivi
 - 15% negli ambiti produttivi, commerciali e terziari.
3. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
4. Le Superfici permeabili SP di cui al secondo comma dovranno essere adeguatamente sistemate a verde; non possono essere computate tra le Superfici permeabili le aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
5. Per i piani attuativi la verifica di cui al punto 2 va effettuata sulla Superficie territoriale ST; per tali casi, nella progettazione esecutiva si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti. Negli Ambiti di Trasformazione si applicano i criteri definiti nelle schede d'Ambito.

6. Nei casi di:
- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali;
- la quota di IPF di cui al secondo comma costituisce obiettivo a cui tendere; in ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente, sempre nel rispetto del RR 7/2017 e s.m. e. i..
1. Gli interventi di edilizi dovranno rispettare le indicazioni del RR 7/2017 (con i successivi aggiornamenti) al fine di perseguire gli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica del territorio.

Art. 5.9. SL = Superficie Lorda (m²)

1. Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie SA.
A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. Sono fatti salvi i disposti della legislazione regionale prevalente in tema di risparmio energetico, segnatamente L.R. n° 38 del 10.11.2015 e successive disposizioni.
2. Nella SL sono comprese: le superfici dei piani interrati o seminterrati agibili, dei soppalchi agibili, le logge chiuse, le verande, i bow-window; rientrano nel computo della SL le superfici degli oggetti chiusi su tutti i lati, gli accessori aventi caratteristiche di abitabilità,
3. La SL non comprende:
 - le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre e logge bioclimatiche (nei limiti richiamati dall'Art. 62 delle presenti Nta), teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia.
4. Sono esclusi dal computo della SL per gli interventi nel Sistema Urbanistico Produttivo di cui al successivo capo VII:
 - le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
 - negli interventi del sistema produttivo: gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni;
 - al piano interrato depositi, spazi per la sosta degli automezzi e magazzini di pertinenza in cui non sia prevista la presenza permanente di persone.
5. Le modalità di calcolo della SL di cui al presente articolo e al successivo Art. 5.10 devono essere utilizzate anche per la verifica della SL dei fabbricati esistenti.
6. Nelle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27, ai fini del calcolo della superficie lorda (SL) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

Art. 5.10. SA = Superficie Accessoria (m²)

1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. È esclusa dal calcolo della SL, ma concorre ai fini del calcolo del contributo di costruzione, se dovuto. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

2. La superficie accessoria SA comprende:
- a) i portici e le gallerie pedonali (pubblici, privati di uso pubblico, privati aperti al pubblico passaggio) aperte e i pilotis;
 - b) i ballatoi aperti, le logge aperte, i balconi le terrazze e i lastrici solari;
 - c) le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo dalla superficie accessoria, dalla superficie utile e dalla superficie lorda SL;
 - d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato e i vani e locali interrati e seminterrati, con altezza netta interna pari o inferiore a 2,40 e privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio, nel rispetto delle norme relative ai diversi ambiti del territorio comunale;
 - e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
 - f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale al lordo della muratura, per ciascun livello;
 - g) le autorimesse e gli spazi destinati a parcheggio (ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale) da realizzare nel sottosuolo degli immobili e nel sottosuolo delle aree di pertinenza, nonché al piano terra e seminterrato dei fabbricati, purché di altezza netta interna pari o inferiore a 2,40 m, comprese le opere atte a garantire la loro funzionalità quali aree di manovra, rampe, aree di circolazione, collegamenti verticali, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico;
 - h) per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art.18 della legge regionale 1° ottobre 2015 n.27 (politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), rientrano nella superficie accessoria i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge;
 - i) i volumi tecnici, quali, a titolo esemplificativo, extracorsa degli ascensori o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
 - j) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo dalla superficie accessoria, dalla superficie utile e dalla superficie lorda SL.
 - k) gli elementi architettonici e decorativi esterni esistenti quali colonne, pilastri, lesene, frontoni, coronamenti, edicole, e simili sono esclusi dal computo dalla superficie accessoria, dalla superficie utile e dalla superficie lorda SL.
 - l) le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 9 mq e l'altezza all'estradosso di copertura sia H minore o uguale a 2,40 m;
 - m) le strutture d'arredo esterne quali pergole e gazebi, realizzate in legno, ferro o plastica, aperte su tutti i lati o addossate alla parete del fabbricato, con altezza massima all'estradosso di 2,50 m, non tamponabili e privi di qualsiasi tipo di copertura, ad eccezione di tende parasole, con le seguenti limitazioni:
nei limiti del 10% della superficie libera del giardino e comunque non superiori a 20 mq;

non superiori a 10 mq se posizionate su balconi o terrazze.

5.10.1 Incentivi per la realizzazione di tipologie edilizie innovative

1. Al fine di incentivare la realizzazione di tipologie edilizie innovative, nel caso di realizzazione di un progetto integrato e coordinato, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salute del PGT vengono conteggiati come Superfici Accessorie SA:
 - gli spazi collettivi finalizzati all'uso indiviso e a tale fine asserviti destinati a spazi gioco condominiale, riunioni, attività sportive indoor condominiali, collocati al piano terreno o seminterrato, per una superficie massima complessiva pari a 5 mq per unità immobiliare e comunque non superiore al 50% della superficie coperta SCOP,
 - le superfici dei locali comuni destinati al ricovero di biciclette, carrozzine e mezzi di trasporto per persone disabili, compresi i relativi spazi di accesso, sempreché la relativa altezza interna media netta non superi i 2,50 m., e nei limiti del 5% della SL realizzata e, comunque, di una superficie complessiva per edificio non superiore a mq 40.

Art. 5.11. SU = Superficie Utile (m2)

1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Art. 5.12. STOT = Superficie totale (m2)

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

Art. 5.13. SV (m2) - Superficie di vendita

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, calcolata al netto delle murature perimetrali, destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra).
2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. 8/5054 del 04.07.2007 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Art. 5.14. CU = Carico Urbanistico

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

Art. 5.15. DT = Dotazioni Territoriali

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

Art. 5.16. AU = Altezza Urbanistica (m)

1. Altezza convenzionale di interpiano di m. 3.00 indipendentemente dalla loro altezza effettiva, compreso i sottotetti di altezza media superiore a 1,50 m. anche se privi di agibilità, da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico VU

Art. 5.17. VU = Volume Urbanistico (m³)

1. Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica AU.

Art. 5.18. VT = Volume Totale (m³)

1. Volume della costruzione costituito dalla somma della Superficie Totale STOT di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Art. 5.19. Sedime

1. Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Art. 5.20. Altezza del fronte (m)

1. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto, Per quota del terreno si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 20,00 dalla strada del fronte considerato, la quota del terreno è quella riferita al piano naturale di campagna o della quota dell'area pavimentata esistente prima dell'intervento;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o praticabile, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
2. Qualora il suolo allo stato naturale non sia orizzontale, l'altezza del fronte deve considerarsi la distanza massima tra quelle intercorrenti tra le quote dell'intradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile e le quote delle relative proiezioni verticali sul terreno allo stato naturale. Nel caso in cui il citato ultimo solaio non sia orizzontale, vale quanto indicato al punto 3.
3. Nel caso di sottotetti abitabili o mansardati a copertura inclinata nello stabilire la estremità superiore si fa riferimento al punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il filo esterno del muro perimetrale per coperture con pendenze inferiori al 35%; per coperture inclinate con pendenze superiori l'estremità superiore per il calcolo dell'altezza del fronte è data dal punto medio, tra imposta e colmo, dell'intradosso del solaio stesso. Nel caso di edificio con tetto a volta: si assume come riferimento la quota d'intradosso misurata a 3/4 dall'imposta.
4. Nel caso di copertura praticabile, l'estremità superiore è stabilita nella quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete dell'attico, quando superino m. 1,25 dall'intradosso.
5. Negli edifici a destinazione produttiva o ad attrezzature commerciali, nel caso in cui le aree per servizi a parcheggio vengano reperite in copertura, la quota del limite terminale del parapetto pieno

o della parete di attico di riferimento di cui al comma precedente è elevata a 2,00 metri dall'intradosso.

6. Per edifici produttivi e per gli impianti e attrezzature agricole l'estremità superiore è così stabilita:
 - a) per un edificio con tetto piano o inclinato: la quota d'intradosso delle travi trasversali portanti la copertura o, in loro assenza, la quota media dell'intradosso della copertura;
 - b) per un edificio con tetto a volta: si assume come riferimento la quota d'intradosso misurata a 3/4 dall'imposta;
 - c) la quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete dell'attico o pannelli segnaletici, quando superino m. 1,50 dall'intradosso secondo la lettera a.

1.1.1 Piano di spiccato

7. Per piano di spiccato si intende la quota definita dall'intersezione tra il fronte a valle ed il terreno naturale nel punto più basso. In caso di assenza di una precisa quota di riferimento, quest'ultima sarà determinata dall'Ufficio tecnico comunale.

5.20.2 Imposta di gronda

1. Per imposta di gronda si intende il punto di intersezione tra il profilo interno della muratura perimetrale e l'intradosso della struttura portante della copertura. In presenza di orditura metallica o lignea, la misura sarà determinata in corrispondenza dell'intersezione con i travetti.

Art. 5.21. (H) – Altezza degli edifici

1. Altezza massima tra quella dei vari fronti.
2. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà concedere che si superino le altezze massime quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere di opifici o di altre speciali attrezzature tecnologiche qualora non siano praticabili soluzioni diverse.
3. Le altezze dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dalle apposite indicazioni di Piano.

Art. 5.22. (HU) – Altezza Utile

1. Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Art. 5.23. (NP) – Numero di Piani

1. È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL) nonché a quello della superficie accessoria.

Art. 5.24. Sagoma

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

Art. 5.25. Apf = area di pertinenza fondiaria (mq)

1. È definita di pertinenza di un fabbricato l'area allo stesso asservita o da asservire, che va o andrà - in caso di nuova costruzione o di ricostruzione - considerata costituire corpo unico con il fabbricato stesso. L'area di pertinenza è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate

all'edificazione, a norma sia di PGT che di eventuali piani urbanistici attuativi (PA), incluse le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, etc.).

2. Nel caso di intervento edilizio diretto, l'area di pertinenza è utilizzata tanto per il calcolo della Superficie Lorda (SL), realizzata o da realizzare, quanto per la verifica dell'indice di copertura (IC). Il rapporto di pertinenza deve risultare dagli elaborati di permesso di costruire o altro titolo abilitativo.
3. In caso di fabbricati da realizzare su aree comprese in piani urbanistici attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici dei piani medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che il piano urbanistico attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati per la richiesta di titoli ad edificare.
4. Il rapporto di pertinenza di cui sopra dura con il durare degli edifici e/o fino a diversa destinazione e/o normativa attribuita dagli strumenti urbanistici.
5. Nei progetti nei quali non viene utilizzata l'intera Superficie Lorda (SL) devono essere indicati i dati relativi all'intera superficie del lotto, alla Superficie Lorda complessiva realizzabile, a quella di progetto e a quella residua realizzabile sul lotto stesso.
6. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle del richiedente, quest'ultimo deve documentare, attraverso atto apposito, che i soggetti proprietari di tali aree asservite sono consenzienti e disposti a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto o in parte l'edificabilità consentita in base all'applicazione degli indici di edificabilità previsti per tutta l'area interessata. Detto atto dovrà essere registrato e trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.
7. L'area di pertinenza si definisce saturata quando i fabbricati costruiti hanno utilizzato il massimo del volume o della Superficie Lorda consentiti dai rispettivi indici urbanistici. In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere asservite, nei limiti della residua capacità edificatoria verificata sul lotto residuo, in favore di lotti confinanti compresi nello stesso ambito con medesima destinazione urbanistica, le aree già edificate, fermo restando il rispetto dei limiti H, IC e IO.
8. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La Superficie Lorda degli edifici esistenti deve essere scomputata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
9. Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti, espressamente utilizzate in applicazione dell'indice di fabbricabilità e nel rispetto del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati, ferme restando, secondo le rispettive discipline, le sopravvenute destinazioni urbanistiche di dette aree. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati l'area di sedime e l'area circostante che risultino alla data di adozione del PGT di cui sopra di medesima proprietà del fabbricato.

Art. 5.26. Lotto libero

1. Si considera libero un lotto inedito che non sia stato precedentemente computato ai fini edificatori, anche qualora individuato tramite frazionamento di aree contigue dopo la data di adozione del PGT. Il lotto non può ritenersi libero qualora risultasse asservito ad altra proprietà o comunque vincolato
2. Si considera libero un lotto con le caratteristiche di cui al primo comma occupato anche da volumi purché con indice reale sul lotto inferiore a 0,1 mc/mq calcolato sul Volume totale VT e un indice di copertura IC inferiore SCOP al 5%.

Art. 5.27. Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:
 - strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario. La rete ciclopedonale locale.
 - spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli.
 - rete delle fognature, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana; gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria.
 - rete dell'acquedotto, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie.
 - rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana.
 - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
 - rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private.
 - spazi di verde attrezzato, costituiti da aree verdi in prossimità e al servizio privato e diretto delle abitazioni, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari.

Art. 5.28. Opere di urbanizzazione secondaria

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:
 - asili nido e scuole materne,
 - scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
 - mercati di quartiere,
 - presidi per la sicurezza pubblica,
 - delegazioni comunali,
 - chiese e altri edifici religiosi,
 - impianti sportivi di quartiere,
 - aree verdi di quartiere,
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
 - cimiteri
 - interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente di interesse pubblico
 - interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche di interesse pubblico.

Art. 5.29. Df = Distanza tra fabbricati (m)

1. Lunghezza in metri (m) del segmento minimo deve intercorrere tra gli edifici misurata fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

1.

Art. 5.30. Ds = Distanza da strada (m)

1. È la distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il confine della strada, misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine o alla sua tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo, al netto degli aggetti (sporti di gronda e simili) con sporgenza inferiore a m 1,80. Il confine della strada è inteso come limite della proprietà catastale dell'Ente proprietario, quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.
2. I tracciati stradali nuovi o da riqualificare indicati negli elaborati del PGT identificano un'area di esproprio della sezione trasversale inferiore o uguale a 10 m dal confine di proprietà.
3. Essi sono tuttavia intesi come previsioni di massima e potranno subire variazioni a seguito alla progettazione esecutiva predisposta dagli Enti preposti e costituiranno variante al PGT.

Art. 5.31. Dc = Distanza dal confine di proprietà e dal confine di zona (m)

1. È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà. Si equiparano a confini di proprietà anche le aree di previsione per servizi pubblici e per sedime stradale.

Art. 6. NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME

Art. 6.1. Distanze minime tra fabbricati (Df)

1. Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, è prescritta una distanza minima tra fabbricati pari a 10,0 m indipendentemente dalla presenza o meno di finestre sulle pareti; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.
2. Tali distanze minime non si applicano ove tra i fabbricati sia interposta strada di pubblico transito al fine di conservare gli allineamenti stradali storicamente consolidati. Sono ammesse distanze, tra fabbricati, inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di piani attuativi già convenzionati alla data di adozione del presente PGT.
3. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nei Nuclei di Antica Formazione di cui all' Art. 15 gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e piani particolareggiati di competenza comunale.

Art. 6.2. Distanze minime dalle strade (Ds)

1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade esterne al perimetro del centro abitato, come definito dall'art.4 - D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e fatte salve diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole grafiche del PGT, devono osservare le distanze minime dal confine stradale o dal limite di previsione di nuova strada in relazione alla classificazione funzionale delle strade definita dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..
In particolare la fascia di rispetto è pari a:
 - 40 m per le strade extraurbane principali
 - 30 m per le strade extraurbane secondarie
 - 20 m per le strade extraurbane locali
 - 10 m per le strade vicinali.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, fatte salve diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole grafiche del PGT, si devono osservare le distanze minime dal confine stradale o dal limite di previsione di nuova strada in relazione alla classificazione funzionale delle strade definita dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..
In particolare la fascia di rispetto è pari a:
 - 30 m per le strade extraurbane principali
 - 20 m per le strade extraurbane secondarie

3. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - 5 m per le strade extraurbane principali
 - 3 m per le strade extraurbane secondarie e le strade locali.
4. All'interno del perimetro del centro abitato dovranno essere rispettate le distanze dal confine stradale prescritte dalla normativa di ambito.

Art. 6.3. Distanze minime dal confine di proprietà e di ambito (Dc)

1. Le distanze degli edifici dai confini di proprietà e di zona, come definiti all'art. 5, non devono essere inferiori:
 - Nei *Nuclei di Antica Formazione* secondo gli allineamenti esistenti; in caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime dai confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti;
 - negli ambiti residenziali e produttivi: alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m;
 - in tutti gli altri ambiti urbanistici: a 5,00 m, salvo diversa specifica norma delle presenti NTA.
2. Il limite di ambito è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà ove si tratti di ambiti per infrastrutture pubbliche.
3. All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime diverse per i fabbricati che confinano con spazi pubblici, purché giustificate dal contesto progettuale proposto e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.
4. È ammessa la costruzione a confine con altre proprietà nei seguenti casi:
 - ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione non superi in altezza ed in larghezza il fabbricato esistente;
 - ove la costruzione a confine sia prevista da Piano Attuativo o da uno specifico vincolo del PGT;
 - quando tra i proprietari confinanti venga sottoscritta dichiarazione di assenso da presentare in sede di rilascio di titolo abilitativo.
5. È inoltre ammessa la costruzione ad una distanza dal confine con le altre proprietà inferiore a quella prevista dalla zona di riferimento dei manufatti indicati all' Art. 5.10, lettera m), non collegati con ambienti abitabili e/o agibili.

Capo III OPERATIVITA' del PIANO delle REGOLE

Art. 7. Attuazione del Piano di Governo del Territorio

1. Le previsioni del PGT e quindi del Piano delle Regole, si attuano tramite:
 - l'**intervento edilizio diretto** (PdC, SCIA e altri titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente).
 - i **piani attuativi** previsti dalla legislazione nazionale e regionale; i tipi di piano attuativo da adottare sono di volta in volta indicati
 - il permesso di costruire convenzionato
2. Il Permesso di Costruire Convenzionato disciplina gli aspetti planivolumetrici mediante convenzione da sottoscrivere contestualmente al rilascio del permesso di costruire.
3. La convenzione dovrà prevedere:
 - l'eventuale cessione di aree;
 - il reperimento e/o l'adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;
 - l'eventuale cessione o asservimento dei parcheggi pubblici;
 - l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
 - le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
 - ogni altro accordo tra Amministrazione e titolare del permesso di costruire funzionale all'attuazione delle previsioni del PGT.
4. La convenzione dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale e la sottoscrizione della stessa da parte dei richiedenti è condizione per il rilascio del permesso di costruire.

Art. 8. Assetto geologico, idrogeologico e sismico

1. Il PGT è supportato da uno Studio geologico del territorio comunale, il quale costituisce parte integrante del PGT stesso e strumento di verifica per tutti gli interventi.
2. I Criteri Attuativi del DP e le Nta del Piano delle Regole sono integrate dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05 e s.m.i. e dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con DGR n. 2616/11 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT".
3. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale Studio geologico e alle connesse norme geologiche di piano. Per gli edifici la cui Area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano

Art. 9. Disciplina dei Piani Attuativi vigenti

1. Per le aree che alla data di adozione del PGT risultino disciplinate da Piani Attuativi Vigenti (PAV) già approvati o convenzionati, si applicano le relative previsioni sino alla loro scadenza. Dopo la loro scadenza, per tali aree ed edifici si applicano i parametri e gli indici edificatori precedentemente convenzionati.
2. Nei Piani Attuativi vigenti la SL massima consentita è determinata dalla convenzione di piano o, in assenza, pari alla volumetria assegnata ad ogni singolo lotto non ancora edificato divisa per 3,00 m.
3. Per le aree che alla data di adozione del PGT risultino disciplinate dai Piani di Recupero già approvati o convenzionati in attuazione dell'Accordo di Programma di cui alla D.P.G.R. 7 marzo 2007, n.

2211 come modificato dalla D.P.G.R. 8 ottobre 2010, n. 10167, si applicano le relative previsioni sino alla loro scadenza. Dopo la loro scadenza, per tali aree ed edifici si applicano i parametri e gli indici edificatori precedentemente convenzionati. Nel caso in cui il PGT inserisca previsioni diverse da quelle convenzionate, il Piano di Recupero dovrà essere riapprovato con l'applicazione dei nuovi parametri urbanistici.

Art. 10. Esame paesistico dei progetti

1. Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi di cui all'elaborato "Classi di sensibilità paesistica". I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" e s.m.i..

Art. 11. Recupero a fini abitativi dei sottotetti: ambiti ammessi ed esclusioni

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli artt. 63-64 della L.R. 12/2005 e s.m.i. nel rispetto delle altezze massime previste nei diversi ambiti territoriali.
2. In relazione a quanto disposto dall'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nei seguenti ambiti territoriali e/o interventi edilizi il recupero del sottotetto è ammesso nei limiti della sagoma esistente, senza modificazione delle linee di colmo o di gronda:
 - ambiti di trasformazione residenziali (Atr) e interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato residenziali.
 - Nuclei di antica formazione limitatamente agli edifici di tipo "A" e "B"
 - Piani Attuativi Vigenti
 - Ambiti di valore storico ambientale (di cui all'Art. 16 delle presenti NTA e al relativo allegato A), escluso ove esplicitamente consentito dalla normativa puntuale riportata nell'Allegato A,
 - ambiti di valore storico del tessuto urbano consolidato e per tutti gli edifici ricadenti nell'area di vincolo di bellezza d'insieme

Art. 12. Parcheggi privati

1. In ogni intervento di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione (articolo 2, Legge 122/89); il volume è calcolato come Volume Urbanistico VU ottenuto moltiplicando la superficie lorda SL per l'altezza urbanistica AU pari a 3,00 m.
2. In casi eccezionali, qualora la natura del terreno non consenta un maggiore interrimento, saranno considerate interrate le autorimesse sporgenti dal terreno a condizione che:
 - l'estradosso di copertura, compresa l'eventuale terra di riporto, emerga non più 1,00 m dal piano di spiccato;
 - l'altezza netta del locale non superi i 2,40 m.
3. Le autorimesse potranno essere realizzate ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a quello previsto dalla zona di riferimento subordinatamente alla presentazione di atto di assenso dei confinanti.
4. Le autorimesse potranno essere realizzate anche nelle fasce di rispetto stradale di strade comunali. In tal caso il rilascio del documento autorizzativo è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto a favore del Comune circa la non pretesa di indennizzi per tutte le opere realizzate, qualora il comune con successivi provvedimenti debba effettuare interventi che prevedono la parziale o totale demolizione delle opere. Tale

procedura potrà essere utilizzata anche per la realizzazione di autorimesse negli ambiti residenziali consolidati e negli ambiti di trasformazione residenziale, poste a distanza inferiore a 5,00 m dal ciglio stradale.

5. Non sarà consentita per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT il cambio di destinazione d'uso degli spazi destinati ad autorimessa ubicati nel perimetro dell'edificio, qualora non vengano contestualmente realizzate autorimesse, o reperiti effettivi spazi di parcheggio, nel rispetto delle presenti norme, e nella dotazione minima di 1 mq di autorimessa per ogni 10mc di edificio esistente, compresi i volumi oggetto di cambio di destinazione d'uso.
6. Per tutti i fabbricati realizzati precedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dalle presenti norme, purché siano garantiti sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che predano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento (articolo 66, Legge regionale 12/2005), fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal RR 7/2017 e s. m e i..

Capo IV DESTINAZIONI D'USO

Art. 13. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio. Il PGT definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti urbanistici del territorio comunale al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni.
2. In relazione a quanto disposto dall'art. 23 ter del DPR 380/2001 e agli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i. le categorie funzionali principali entro le quali si articolano gli usi ammessi nel PGT di San Pellegrino Terme sono le seguenti:
 - a) Residenziale
 - a bis) Turistico/ricettiva
 - b) produttiva, articolata in
 - ba) produttivo industriale e artigianale
 - bb) direzionale (terziario non commerciale)
 - c) commerciale
 - d) rurale.
3. A queste si devono aggiungere, con riferimento alle funzioni costituenti servizio
 - Servizi, regolati nel Piano dei Servizi
4. Sulla base del rapporto con il contesto che le destinazioni funzionali di cui al successivo, il PGT articola il proprio territorio secondo "Sistemi Urbanistici" entro i quali possono essere compresenti diverse categorie funzionali senza limitazioni percentuali od escluse destinazioni in quanto con compatibili.
5. Le destinazioni d'uso ammissibili per ogni ambito urbanistico si distinguono in:
 - principali, in quanto idonee a qualificare ed a connotare un ambito urbanistico,
 - complementari, in quanto integrano le destinazioni principali,
 - escluse, in quanto non compatibili con i caratteri dell'ambito urbanistico.
6. È principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.
7. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT, purché venga garantita la dotazione di servizi connessa alle specifiche destinazioni.
8. La destinazione d'uso delle aree, dei fabbricati e di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto. Le variazioni di destinazione d'uso sono disciplinate dall'art. 51- 51 bis-52-53 dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.: la nuova destinazione d'uso deve, comunque, essere conforme a quanto previsto o prescritto dal PGT.
9. Le destinazioni d'uso escluse dalle presenti norme sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente PGT.
10. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione e solo in mancanza di detti titoli, dalle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità.
11. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, agricola, commerciale o direzionale), è soggetta a preventivo titolo edilizio o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente,

alla corresponsione degli oneri di costruzione ove prevista per legge, nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, con le quantità e le modalità descritte agli artt. 3 e 4 del delle NTA del Piano dei Servizi.

12. Al fine della dotazione di servizi costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 2 del presente articolo.
13. Gli usi temporanei sono regolati dall'art. 51-bis della L.R.12/2005
14. Sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.
15. Nella superficie urbanizzata, come definita nel Piano Territoriale Regionale, è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001, come articolate al comma 2, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al presente punto non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).
16. Le aree ricomprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difforni dalle previsioni del Piano delle Regole.
17. Nei Nuclei di Antica Formazione, ai fini di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Art. 14. Descrizione delle destinazioni d'uso

Art. 14.1. R Residenziale (a)

14.1.1 R.1 Residenza e pertinenze degli alloggi

1. Abitazioni e relativi servizi (cantine, stenditoi, autorimesse). Ricadono in questa categoria anche gli eventuali spazi per attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività e le attività di bed&breakfast.

14.1.2 R.2 Abitazioni collettive per comunità o gruppi

1. Sono le strutture destinate a comunità o gruppi per lo svolgimento di peculiari attività: caserme, collegi, convitti e studentati, conventi e simili, foresterie, ospizi, case di riposo, sedi carcerarie e simili, foresterie per lavoratori stagionali.

Art. 14.2. Turistico/ricettivo (a-bis)

14.2.1 **Ri** Funzioni ricettive

1. Sono le strutture volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo di cui alle “Linee guida per lo svolgimento da parte delle province delle funzioni amministrative relative alla classificazione, vigilanza e applicazione delle sanzioni per gli esercizi alberghieri” (DGR n. IX/1189 del 2010): alberghi, residenze turistico-alberghiere, motel, villaggi albergo, alberghi-meublè o garni, alberghi-dimore storiche, alberghi-centro benessere, alberghi diffusi.
2. Rientrano in questa categoria: i campeggi e le aree attrezzate per roulotte e caravan e gli ostelli.

14.2.2 **Is** Funzioni ricreative di intrattenimento e di spettacolo

- **Is.1** cinematografi, auditorium, locali di spettacolo
- **Is.2** sale di ritrovo e da gioco
- **Is.3** discoteche, locali da ballo e simili

Art. 14.3. Produttiva non terziaria (b: ba)

1. La destinazione b) Produttiva ai sensi dell’art. 23 ter del DPR 380/2001 nella subarticolazione ba) produttivo industriale e artigianale determinata dal PGT, sono pertanto escluse le destinazioni T, salvo dove esplicitamente consentite nelle presenti norme

14.3.1 **P.1** Industriali e artigianali.

1. Sono compresi tutti gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio, attività logistiche, di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, di ricerca e sviluppo, marketing e pubblicità), nonché spazi espositivi e di vendita esclusivamente dei prodotti dell’azienda e le mense.

14.3.2 **P.2** Artigianato di servizio

1. Rientrano nella categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona; sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima classe rientranti nell’elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell’art. 216 del RD 1265/34 e del D.M. 5 Settembre 1994

Art. 14.4. Produttiva terziaria non commerciale (b: bb)

1. La destinazione b) Produttiva ai sensi dell’art. 23 ter del DPR 380/2001 nella subarticolazione bb) direzionale, determinata dal PGT, sono pertanto escluse le destinazioni P1 e P2, salvo dove esplicitamente consentite nelle presenti norme.

14.4.1 **T** Funzioni terziarie

1. Rientrano in questa categoria le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie dell’intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali.

Art. 14.5. Commerciale (c)

1. Il Sistema Urbanistico Commerciale afferisce alla destinazione c) Commerciale ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001. Le attività commerciali sono regolate dalle norme vigenti e dal successivo Capo XIII delle presenti Nta.
 - **C.1** Esercizi di vicinato
Esercizi di vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.
 - **C.2** Medie strutture di vendita (MSV)
Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto C.1 e fino a 1.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione. Le medie strutture di vendita presenti sul territorio alla data di adozione del presente PGT potranno essere mantenute.
 - **C.3** Grandi strutture di vendita (GSV)
Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, come definite all'art.4 comma 1, lett. f) del D.lgs 114/98
 - **C.4** Esposizioni merceologiche - depositi
Esposizione e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla promozione dei prodotti esposti, nonché depositi e magazzini
 - **C.5** Pubblici esercizi
Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, fast-food ecc) comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc funzionali all'attività principale
 - **C.6** Commercio di carburanti
Impianti di distribuzione e vendita del carburante e relative attività di vendita al dettaglio di articoli connessi
 - **C.7** Attività di commercio all'ingrosso
Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; art.4 comma 1, lett. a), del D.lgs 114/98.

Art. 14.6. Rurale

14.6.1 **A.1** attività agricole

1. Sono comprese tutte le attività agricole come indicate dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in particolare la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

14.6.2 **A.2** attività agrituristiche

1. Esercizi agrituristiche.

14.6.3 **A.3** attività florovivaistiche

1. Aziende florovivaistiche.

Art. 14.7. Servizi

14.7.1 Fs - Funzioni di servizio di interesse generale

- **Fs.1** attrezzature culturali
Biblioteche e archivi, musei, sedi espositive
- **Fs.2** attrezzature scolastiche
Asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie.
- **Fs.3** attrezzature sanitarie ed assistenziali
Cliniche, case di cura, ambulatori, servizi veterinari, comunità terapeutiche, studi medici, studi odontoiatrici, attività paramediche, istituzioni sanitarie in genere.
- **Fs.4** attrezzature sociali
Uffici di enti pubblici, sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, culturali e sindacali
- **Fs.5** attrezzature religiose
Chiese, luoghi di culto, oratori, conventi, strutture sportive e ricreative accessorie all'attività religiosa; le attrezzature religiose sono regolate dal Piano delle Attrezzature Religiose annesso al Piano dei Servizi.
- **Fs.6.1** attrezzature sportive indoor
Impianti coperti per la pratica sportiva
- **Fs.6.2** attrezzature sportive all'aperto
Impianti scoperti per la pratica sportiva
- **Fs.7** attrezzature tecnologiche
Impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi; impianti di trattamento e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani.
- **Fs.8** attrezzature per impianti di telefonia mobile
Apparecchiature nonché strutture di impianti tecnologici di stazione radio base per la telefonia mobile e in generale impianti per le radiocomunicazioni.
- **Fs.9** servizi di sicurezza
Uffici di pubblica sicurezza (forza dell'ordine, protezione civile, vigili del fuoco ecc)
- **Fs.10** attrezzature cimiteriali
Cimiteri, impianti per la cremazione
- **Fs.11** attrezzature di parcheggio
Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano

Capo V Ambiti del Sistema Urbanistico Residenziale

1. Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi urbanistici individuati sulla base degli specifici caratteri tipo-morfologici e insediativi nonché delle correlate dotazioni territoriali; ai sistemi urbanistici così individuati cui sono collegate le destinazioni d'uso principali, e complementari ed escluse, correlate alla classificazione delle destinazioni di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** delle presenti norme.

Art. 15. Nuclei di Antica Formazione

Art. 15.1. Individuazione

1. Il Piano delle Regole individua con apposito contorno il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione da equiparare alla zona omogenea A ai sensi dell'art. 10, c. 2 della L.R. Lombardia 12/05 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.. Tale individuazione corrisponde ai nuclei, gli insediamenti e/o gli agglomerati urbani aventi carattere storico e ambientale e che debbono essere tutelati e salvaguardati, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.
2. Il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione è individuato sulla base della cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico Militare Italiano.

Art. 15.2. Interventi edilizi

1. Entro i Nuclei di Antica Formazione gli interventi realizzabili riguarderanno il recupero del patrimonio edilizio preesistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nell'elaborato "Gradi di intervento Nuclei di Antica Formazione", con i gradi di intervento e destinazioni d'uso ammesse e specificate nel presente articolo. Gli interventi sugli edifici dovranno garantire il rispetto delle "Prescrizioni generali" e dei "Parametri edilizi" di cui al presente articolo.
2. In tali zone il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto per tutti i gradi di intervento, ad esclusione ove esplicitamente diversamente indicato.
3. Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% e inferiore al 50% della superficie complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato. Quote superiori sono attivabili esclusivamente tramite Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e aspetti problematici riferiti alla qualità dell'ambiente (quali emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...).

Art. 15.3. Prescrizioni generali

1. I Nuclei di Antica Formazione devono mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i caratteri di impianto storico, leggibili nelle testimonianze architettoniche, nell'impianto tipologico, negli allineamenti stradali, nei percorsi e negli accessi pedonali, garantendo in particolare:
 - una migliore e più razionale utilizzazione del patrimonio edilizio esistente
 - la pulizia da volumi impropri;
 - la salvaguardia dell'assetto morfologico e dei caratteri compositivi delle cortine edilizie
 - il rispetto delle tipologie tradizionali locali per le facciate e per le strutture
 - la conservazione degli eventuali motivi architettonici pregiati esistenti, soprattutto le testimonianze del liberty

- il recupero igienico-ambientale degli spazi interni;
- il mantenimento o ripristino della composizione originaria dei prospetti degli edifici
- la conservazione della tipologia tradizionale e l'allineamento verso la strada o gli spazi pubblici, nel rispetto dei tracciati stradali esistenti.

Art. 15.4. Prescrizioni per gli elementi puntuali

- a) **Androni di ingresso e portoni** dovranno essere mantenuti e valorizzati.
- b) I **contorni di porte e finestre ed altre aperture in pietra** esistenti devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali.
- c) **Soglie e davanzali** dovranno essere realizzati in pietra naturale.
- d) Le **coperture** dovranno essere realizzate a falde con pendenza compresa tra il 30% e il 45% e prevedere, ove possibile, il riuso del materiale originale e comunque l'uso dello stesso materiale. Nel caso di nuove coperture dovranno essere impiegate tegole curve o lastre in ardesia. È vietata la formazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda; nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili per garantire la manutenzione del tetto, il funzionamento tecnologico dell'edificio e l'aereoilluminazione dei sottotetti recuperati.
- e) **Abbaini e comignoli** dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale.
- f) Le **terrazze a tasca** realizzate nella falda di copertura non dovranno superare il 15% dell'estensione della falda stessa.
- g) Le **gronde** non dovranno aggettare verso lo spazio pubblico, più dell'esistente o di 80 cm, rispetto al filo della facciata. È vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.
- h) I **canali di gronda** dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- i) Le **aree di pertinenza** degli edifici, quali giardini, spazi cortilizi e zone di parcheggio, debbono essere tutelate mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni. È fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature. Le pavimentazioni dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, porfido, pietra naturale con esclusione dei manti di asfalto.
- j) Le **autorimesse** potranno essere realizzate negli edifici individuati come accessori e nei locali al piano terra del fabbricato principale o interrate secondo le modalità di cui all' Art. 12 delle presenti norme. Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere serramenti rivestiti in legno o ferro con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.
- k) I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato a vista. Le nuove recinzioni devono essere realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, secondo quanto specificato nell'Art. 42 delle presenti norme.
- l) I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e approvati dall'Ufficio Tecnico.

Art. 15.5. Parametri edilizi

- a) **Densità edilizia territoriale e fondiaria:** pari all'esistente. Sono fatti salvi gli scomputi volumetrici derivanti dall'applicazione dei criteri di risparmio energetico previsti dalla normativa vigente, esclusivamente per gli interventi di grado "C" e "D" e gli incrementi volumetrici consentiti per gli alberghi esistenti ai sensi del presente articolo.
- b) **Altezza dei fabbricati:** pari all'esistente
- c) **Distanze dalla strada:** obbligo di mantenimento degli allineamenti esistenti, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di aree da destinare ad uso pubblico.
- d) **Superficie coperta:** non dovrà essere superiore a quella esistente, fatto salvo gli interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di grado "C", "D" e gli alberghi esistenti.
- e) **Distanza dai confini:** ove non si abbia la costruzione in aderenza, tale distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m, fatte salve le preesistenze.
- f) **Distanza tra fabbricati con pareti finestrate:** non inferiore a 10,00 m, fatte salve le preesistenze.
- g) **Volume esistente:** è il volume fisico totale (VT) determinato ai sensi dell'Art. 5.18. Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici (individuati nell'elaborato Schedatura degli edifici dei nuclei di antica formazione) non costituiscono volume e possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso. Il calcolo del volume è funzionale agli interventi sugli edifici di grado C per i quali è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione.
- h) **Volume in progetto:** si calcola con le stesse modalità del volume esistente fatti salvi gli scomputi volumetrici derivanti dall'applicazione dei criteri di risparmio energetico previsti dalla normativa vigente.

Art. 15.6. Documentazione a corredo delle pratiche

1. I piani e i progetti per edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione e per interventi sui beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oltre alla documentazione di prassi, dovranno essere corredati da:
 - a) documentazione storica (iconografica, descrittiva, ecc.);
 - b) relazione che descriva le caratteristiche tipologiche costruttive e strutturali dell'edificio nonché i tipi dei materiali impiegati;
 - c) estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
 - d) rilievo di tutto l'ambito di intervento con le indicazioni altimetriche di ogni corpo di fabbrica e alloggio e dello stato attuale dei vari fronti;
 - e) rilievo del verde con indicazioni delle essenze e di ogni elemento esterno qualificante;
 - f) rilievo di tutti gli elementi di pregio architettonico o artistico esterni ed interni e delle finiture, a scala almeno di 1:50;
 - g) relazione illustrativa storico-metodologica con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire;
 - h) progetto di trasformazione interna degli alloggi per ogni piano degli edifici, in scala almeno di 1:100;
 - i) progetto di trasformazione dei prospetti interni ed esterni, in scala almeno di 1:100;
 - j) almeno due sezioni verticali significative, in scala almeno di 1:100;
 - k) indicazione delle destinazioni d'uso dei vari piani;
 - l) progetto particolareggiato degli spazi inedificati con l'indicazione della loro destinazione d'uso.

Art. 15.7. Classificazione e modalità di intervento

1. Si individuano, nel nucleo di antica formazione, cinque tipologie di edifici per cui sono normati i gradi di intervento e le destinazioni d'uso. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è l'elaborato "Gradi di intervento Nuclei di Antica Formazione".
 - "A" EDIFICI RELIGIOSI E ECIVILI DI PUBBLICO INTERESSE E/O MONUMENTALE
 - "B" EDILIZIA STORICA CONSOLIDATA DI VALORE AMBIENTALE
 - "C" EDILIZIA PROFONDAMENTE TRASFORMATA E/O DI RECENTE FORMAZIONE SENZA VALORE AMBIENTALE
 - "D" EDIFICI ACCESSORI
 - "E" ALBERGHI IN NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
2. Nel caso si accertino errori materiali nell'elaborato PR 3, valgono le indicazioni di rilievo dimostrate dall'avente titolo all'atto della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio, purché gli edifici siano stati regolarmente autorizzati o condonati.

Art. 15.8. "A" edifici religiosi e civili di pubblico interesse e/o monumentale

1. Sono edifici che presentano un impianto architettonico e morfologico di rilevanza monumentale e sono adibiti a funzioni di tipo religioso o civile; comprendono sia l'edificio principale che i locali accessori direttamente connessi.

15.8.2 Destinazioni d'uso

- Principale Fs.1; Fs.2; Fs.3; Fs.4; Fs.5;
- Destinazioni escluse: R; C; P; Is; T; A; Ri; Fs.6-7-8-9-10-11

15.8.3 Modalità di intervento

1. Per il recupero degli edifici dei nuclei di antica formazione di tipo "A" sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo** mediante intervento edilizio diretto.
2. Ferme restando eventuali competenze della Soprintendenza ai Monumenti, e fatto salvo quanto prescritto dal D.L. n.42 del 22.01.2004, gli interventi dovranno necessariamente comportare:
 - a) l'eliminazione delle superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; per sovrastrutture di epoca recente si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storicoambientali dell'edificio, anche se di volume consistente.
 - b) La conservazione delle facciate interne ed esterne originali in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio desunte dall'indagine stratigrafica, compresi i materiali, la tecnologia costruttiva, vuoti e pieni, aperture, nonché dell'apparato decorativo (affreschi, decorazioni, stucchi, intonaci, cornici, marcapiani, lesene, capitelli, cappelle votive, ecc.).
 - c) La conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale.
 - d) La conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali legati alla tipologia fondamentale dell'edificio.
 - e) Gli eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, termica, ecc.) dovranno essere concordati con gli uffici competenti, tenendo in prima considerazione l'obiettivo della salvaguardia dell'immobile da ottenere mediante soluzioni reversibili senza traumi all'edificio;

analogamente, per l'eliminazione di barriere architettoniche si provvederà mediante soluzioni che non comportino pregiudizio ai manufatti originali.

- f) La conservazione e recupero degli intonaci ammalorati, con tecniche adeguate ed eventuale ripristino dei colori con tecniche e materiali tradizionali.

Art. 15.9. "B" edilizia storica consolidata di valore ambientale

1. Sono edifici che per i caratteri tipologici, per il valore testimoniale e per l'impianto coerente col tessuto edilizio, connotano significativamente i nuclei di antica formazione.

15.9.1 Destinazioni d'uso

- Principale **R**
- Complementari; **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6; Ri**. I negozi di vicinato (C.1) esistenti alla data di adozione del PGT potranno ampliarsi fino ad una superficie di vendita pari a 300 mq; In caso di SV raggiunta superiore a 150 mq si applicano le norme relative alle medie superfici di vendita in termini di prescrizioni e dotazione di aree per servizi.
- Destinazioni escluse: **C.2; C.3; C.6; C.7; P.2** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 200; **P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10-11**.

15.9.2 Modalità di Intervento

1. Per il recupero degli edifici dei nuclei di antica formazione di tipo "B" sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo** mediante intervento edilizio diretto.
2. L'intervento di recupero dovrà avvenire conservando i principali caratteri morfologici dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.
3. Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità degli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 15.10. "C" edilizia profondamente trasformata e/o di recente formazione senza valore ambientale

1. Sono i fabbricati profondamente trasformati da interventi edilizi che hanno portato ad un manufatto in tutto o in parte diverso dall'impianto originario, sostituendo a volte anche il tessuto storico preesistente.
2. In questa categoria si comprendono anche gli edifici costruiti in epoca recente, quasi sempre riconoscibili per le caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

15.10.1 Destinazioni d'uso

- Principale **R**
- Complementari **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri**. I negozi di vicinato (C.1) esistenti alla data di adozione del PGT potranno ampliarsi fino ad una superficie di vendita pari a 300 mq; in caso di SV raggiunta superiore a 150 mq si applicano le norme relative alle medie superfici di vendita in termini di prescrizioni e dotazione di aree per servizi.

- Destinazioni escluse: **C.2; C.3; C.6; C.7; P.2** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 200; **P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10.**

15.10.2 Modalità di Intervento

1. Per il recupero degli edifici dei nuclei di antica formazione di tipo “C” sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia mediante intervento edilizio diretto. Per gli edifici la cui Area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano

15.10.3 Prescrizioni Particolari

1. Nel caso di variazione di destinazione d’uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 15.11. “D” edifici accessori

1. Sono edifici minori solitamente con affaccio principale sulle aree di pertinenza nati con funzione accessoria rispetto ad un edificio principale. Gli accessori esistenti (lavanderie, porticati, ripostigli, ecc), le autorimesse e i rustici possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d’uso o trasformati in autorimesse, purché gli stessi siano stati costruiti con regolare titolo abilitativo.

15.11.2 Modalità di Intervento

1. Per il recupero degli edifici dei nuclei di antica formazione di tipo “D” sono consentiti interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**. Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici non costituiscono volume. Gli edifici appartenenti a questa categoria dovranno essere mantenuti con funzione accessoria rispetto al fabbricato principale. Per gli edifici la cui Area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano

Art. 15.12. “E” Alberghi in Nucleo di Antica Formazione

1. Si tratta di unità destinate esclusivamente ad edifici turistico - ricettivi - alberghieri.

15.12.1 Destinazioni d’uso

- Principale **Ri**;
- Complementari **R.1** per l'alloggio del proprietario o del custode fino ad una SL di 100 mq; **C5; Fs.11**
- Destinazioni escluse: **R; C.1; C.2; C.3; C.4; C.6; C.7; Is; A; T; R1** oltre quanto previsto al punto precedente; **R.2; Fs. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**

15.12.2 Modalità di intervento

1. Per il recupero degli edifici alberghieri nei nuclei di antica formazione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi interventi di ampliamento fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente. Per gli edifici la cui Area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano

Art. 16. Ambiti di valore storico del tessuto urbano consolidato

1. Si tratta di un ambito ove sono ancora leggibili i caratteri dell'impianto storico, a prevalente funzione residenziale e commerciale, nel quale sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate. Nella progettazione dovrà essere posta particolare cura perché non venga deturpato l'ambiente, venga salvaguardato sia l'assetto morfologico che i caratteri compositivi delle cortine edilizie di valore, vengano rispettate le tipologie tradizionali locali per le facciate e per le strutture, conservando gli eventuali motivi architettonici pregiati esistenti.
2. Considerato che la zona costituisce ambito di insediamenti storici, in parte trasformati, nei quali permangono tracciati e allineamenti originari, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, potranno essere mantenute le distanze preesistenti tra edifici e tra edifici e strade.

Art. 16.2. Prescrizioni per gli elementi puntuali

- a) Ogni intervento dovrà conservare tutti gli **elementi decorativi** tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, fregi, affreschi, edicole votive ecc.).
- b) Le **edicole votive**, ove presenti, devono essere conservate: in caso di demolizione degli edifici che presentano tale caratteristica gli affreschi dovranno essere rimossi e successivamente riposizionati.
- c) Le eventuali **zoccolature**, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali, a taglio di piano sega o bocciardato. E' vietato in ogni caso l'uso di piastrellature di rivestimento.
- d) **Abbaini e comignoli** dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale.
- e) Sono vietate le **terrazze a tasca** realizzate nella falda di copertura.
- f) Le **gronde** non dovranno aggettare verso lo spazio pubblico, più dell'esistente o di 80 cm, rispetto al filo della facciata. È vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.
- g) I **canali di gronda** dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- h) Le **aree di pertinenza** degli edifici, quali giardini, spazi cortilizi e zone di parcheggio, debbono essere tutelate mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni. È fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature. Le pavimentazioni dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, porfido, pietra naturale o masselli autobloccanti anticati con esclusione dei manti di asfalto.
- i) Le **autorimesse** potranno essere realizzate negli edifici individuati come accessori e nei locali al piano terra del fabbricato principale o interrato secondo le modalità di cui all'Art. 12 delle presenti Norme. Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere serramenti rivestiti in legno o ferro con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.
- j) I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo

armato a vista. Le nuove recinzioni devono essere realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con un'altezza massima di 1,60 m.

- k) I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e concordati con l'Ufficio Tecnico.

Art. 16.3. Destinazioni d'uso

- Principale **R**;
 - Complementari: **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**. I negozi di vicinato (C.1) esistenti alla data di adozione del PGT potranno ampliarsi fino ad una superficie di vendita pari a 300 mq; in caso di SV raggiunta superiore a 150 mq si applicano le norme relative alle medie superfici di vendita in termini di prescrizioni e dotazione di aree per servizi.
 - Destinazioni escluse: **C.2; C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una SL superiore a mq. 500; **Is; A; Fs.7-8-10**.
1. Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 16.4. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** (nei limiti previsti per le zone A dall'art.3 lettera d) del PPR 380/2001), senza incrementi di volumetria né di altezza massima delle costruzioni preesistenti, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie. Tali interventi sono assentibili tramite permesso di costruire, scia o altra modalità prevista dalla legislazione vigente. Per gli edifici la cui Area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano

Art. 16.5. Ambiti sottoposti a Piani di Recupero

1. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, anche con incremento volumetrico, solo mediante piano di recupero, appositamente individuato dal PGT e indicato nella Tavola PR con le sigle PR "A"-PR "B".

16.5.2 Piano di Recupero "A"

1. Indici urbanistici:
- Volumetria massima: esistente più un incremento volumetrico fino a 200 mq di SL, con destinazione commerciale, direzionale o ricettiva. È consentita l'edificazione in confine con obbligo per il comparto adiacente (P.R. **B**) di costruzione in aderenza
 - Altezza massima: esistente
 - Indice di copertura massimo: da definirsi in sede di Piano Attuativo;
2. In assenza di preventivo Piano Attuativo sono ammessi e possono essere effettuati:
- a) interventi diretti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia (nei limiti previsti per le zone A dall'art.3 lettera d) del DPR 380/2001 e nuova costruzione per i soli interventi di cui ai punti b) c) e d);

- b) cambio di destinazione d'uso degli spazi esistenti interrati e seminterrati a destinazione terziaria e commerciale, sempreché dalla Ditta proprietaria e suoi aventi causa vengano garantiti, anche con l'esecuzione di opere di adeguamento, i necessari requisiti di agibilità richiesti dal vigente Regolamento di Igiene ed il rispetto delle normative vigenti in materia commerciale;
 - c) interventi diretti di ristrutturazione edilizia (nei limiti previsti per le zone A dall'art.3 lettera d) del DPR 380/2001 da destinare a uso residenziale, commerciale, direzionale o ricettiva nonché ampliamenti una tantum fino al 5% della volumetria esistente
 - d) fatto salvo il recupero dei sottotetti esistenti nei limiti consentiti dell'Art. 11 delle presenti NTA (limiti di sagoma esistente, senza modificazione delle linee di colmo di gronda), è consentito l'intervento di recupero del sottotetto esistente – anche mediante soprizzo fino al raggiungimento dell'altezza del fabbricato più alto esistente (rilevata sull'imposta di gronda più alta così come definita all'Art. 5.21 delle presenti norme) – della sola porzione del fabbricato compresa tra Viale della Vittoria e la porzione di fabbricato la cui copertura risulta terrazzata;
 - e) terrazze a tasca realizzate nella falda di copertura.
3. La presente norma che riprende i contenuti dei bonari accordi (che si intendono qui integralmente recepiti) già sottoscritti con i proprietari potrà essere applicata soltanto ad avvenuta registrazione e trascrizione dei relativi atti notarili.

16.5.3 Piano di Recupero "B"

1. Indici urbanistici:
 - Volumetria massima: esistente più un incremento volumetrico (VU) fino a 1.600 mc (con destinazione commerciale, direzionale o ricettiva E' consentita l'edificazione in confine con obbligo per il comparto adiacente (P.R. B) di costruzione in aderenza;
 - Altezza massima: esistente
 - Rapporto massimo di copertura: da definirsi in sede di Piano Attuativo;
2. In assenza di preventivo Piano Attuativo possono essere effettuati interventi diretti di ristrutturazione edilizia (nei limiti previsti per le zone A dall'art.3 lettera d) del DPR 380/2001 da destinare ad uso residenziale, commerciale, direzionale o ricettivo, nonché ampliamenti "una tantum" con i seguenti limiti:
 - fino al 5% della superficie lorda esistente per gli interventi di ristrutturazione edilizia da destinare ad uso residenziale, commerciale e direzionale;
 - fino al 10% per interventi di ristrutturazione edilizia da destinare ad uso ricettivo.
3. Non è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli alberghi esistenti.

Art. 17. Ambiti residenziali di valore ambientale

1. Vi insistono alcune costruzioni, prevalentemente a villa, singolarmente disciplinate da specifiche possibilità di intervento, con indicazione dell'eventuale incremento del volume fisico (secondo la definizione contenuta nell'Art. 5.18 delle presenti norme) secondo quanto prescritto nell'allegato "A".

Art. 17.2. Destinazioni d'uso

- Principale **R**;
- Complementari **T; C.1;C.5;Fs.1-2-3-4-; Ri**
- Escluse **C.2; C.3; C.4; C.6; C.7; P; Is; A; Fs. 5-6-7-8-9-10-11;**

1. Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 17.3. Modalità di Intervento

1. Saranno consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni di cui all'allegato "A".

Art. 17.4. Indici urbanistici:

- H = esistente
- Df = 10,00 m
- Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obblighino a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme, comunque nel rispetto del Codice Civile.
- Ds = 5,00m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.

Art. 17.5. Prescrizioni per gli elementi puntuali

- a) Ogni intervento dovrà conservare tutti gli **elementi decorativi** tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, fregi, affreschi, edicole votive ecc.).
- b) Le **edicole votive**, ove presenti, devono essere conservate: in caso di demolizione degli edifici che presentano tale caratteristica gli affreschi dovranno essere rimossi e successivamente riposizionati.
- c) Le eventuali **zoccolature**, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali, a taglio di piano sega o bocciardato. È vietato in ogni caso l'uso di piastrellature di rivestimento.
- d) **Abbaini e comignoli** dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale.
- e) Sono vietate le **terrazze a tasca** realizzate nella falda di copertura.
- f) Le **gronde** non dovranno aggettare verso lo spazio pubblico, più dell'esistente o di 80 cm, rispetto al filo della facciata. E' vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.
- g) I **canali di gronda** dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- h) Le **aree di pertinenza** degli edifici, quali giardini, spazi cortilizi e zone di parcheggio, debbono essere tutelate mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni. E' fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature. Le pavimentazioni dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, porfido, pietra naturale o masselli autobloccanti anticati con esclusione dei manti di asfalto.
- i) Le **autorimesse** potranno essere realizzate negli edifici individuati come accessori e nei locali al piano terra del fabbricato principale o interrate secondo le modalità di cui all'art 7. Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere serramenti

rivestiti in legno o ferro con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

- j) I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato a vista. Le nuove recinzioni devono essere realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con un'altezza massima di 1,60 m.
 - k) I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e concordati con l'Ufficio Tecnico.
1. Nella gestione del verde privato si dovrà provvedere alla conservazione delle alberature in atto, di cui è obbligatoria la sostituzione in caso di forzato abbattimento. Le alberature di nuovo impianto dovranno essere quelle tipiche della zona, preferendo piante non allergeniche.

Art. 18. Ambiti del tessuto urbano consolidato di contenimento

1. Si tratta di ambiti del sistema urbanistico residenziale nei quali sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate.

Art. 18.2. Destinazioni d'uso

- Principale **R**;
 - Complementari **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 500 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**. I negozi di vicinato (C.1) esistenti alla data di adozione del PGT potranno ampliarsi fino ad una superficie di vendita pari a 300 mq. In caso di SV raggiunta superiore a 150 mq si applicano le norme relative alle medie superfici di vendita in termini di prescrizioni e dotazione di aree per servizi.
 - Escluse **C.2; C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.500; **Is; A; Fs.7-8-10**;
1. Nel caso di modifica di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi,

Art. 18.3. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, tramite permesso di costruire, SCIA o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.
2. Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano. Sono consentiti interventi di nuova costruzione subordinati all'obbligo di trasferimento della superficie lorda di pavimento esistente in Classe di Fattibilità Geologica IV nella porzione di Apf esterna alla Classe di Fattibilità Geologica IV, nel rispetto degli indici IC e H nonché le distanze Df, Dc, Ds di cui all'Art. 19.4Art. 18.4 delle presenti norme, previa demolizione senza ricostruzione dei fabbricati in Classe di Fattibilità Geologica IV e il ripristino a verde e in sicurezza geologica dei terreni risultanti dalle demolizioni.

Art. 18.4. Indici urbanistici

- IF = 0,35 mq/mq
- IC = 40%

- NP = 3 piani
 - HU = 3,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obblighino a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme, comunque nel rispetto del Codice Civile.
 - Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
1. Nel caso di SL, H e SCOP esistenti superiori a quelle indicate, sono fatti salvi gli indici urbanistici esistenti.
 2. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione della Superficie Lorda edificabile.
 3. Al fine di riqualificare gli attuali fabbricati, per l'area posta in via Piazza Basso contrassegnata con specifico simbolo asterisco * (tavola 13_disciplina del territorio) è consentito un ampliamento un tantum, nel rispetto dei diritti di terzi, così determinato:
 - SL aggiuntiva rispetto all'esistente 18 mq purchè non ricadente
 - H = 9 m
 - L'ampliamento non potrà ricadere in ambiti individuati in classe di fattibilità geologica IV

Art. 19. Ambiti del tessuto urbano consolidato ad elevata densità

1. Si tratta di ambiti a prevalente funzione residenziale nei quali sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate.

Art. 19.2. Destinazioni d'uso

- Principale **R**;
 - Complementari **C.1;C.4;C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 500 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**. I negozi di vicinato (C.1) esistenti alla data di adozione del PGT potranno ampliarsi fino ad una superficie di vendita pari a 300 mq. In caso di SV raggiunta superiore a 150 mq si applicano le norme relative alle medie superfici di vendita in termini di prescrizioni e dotazione di aree per servizi.
 - Escluse **C.2; C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.500; **Is; A; Fs.7-8-10;**
1. Nel caso di modifica della destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 19.3. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, tramite permesso di costruire, SCIA o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

2. Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano. Sono consentiti interventi di nuova costruzione subordinati all'obbligo di trasferimento della superficie lorda di pavimento esistente in Classe di Fattibilità Geologica IV nella porzione di Apf esterna alla Classe di Fattibilità Geologica IV, nel rispetto degli indici IF, IC e H nonché le distanze Df, Dc, Ds di cui all'Art. 19.4 delle presenti norme, previa demolizione senza ricostruzione dei fabbricati in Classe di Fattibilità Geologica IV e il ripristino a verde e in sicurezza geologica dei terreni risultanti dalle demolizioni.

Art. 19.4. Indici urbanistici

- IF = 0,50 mq/mq
 - IC = 50%
 - NP = 3 piani
 - HU = 3,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obblighino a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme, comunque nel rispetto del Codice Civile.
 - Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
1. Nel caso di SL, H e SCOP esistenti superiori a quelle indicate, sono fatti salvi gli indici urbanistici esistenti.
 2. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione del volume edificabile.

Art. 20. Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato

1. Si tratta di ambiti a prevalente funzione residenziale nei quali sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate.

Art. 20.2. Destinazioni d'uso

- Principale **R**;
- Complementari **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 500 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**.
- Destinazioni escluse **C.2; C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.500; **Is; A; Fs.7-8-10**;

Art. 20.3. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, tramite permesso di costruire convenzionato.
2. La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito all'Art. 9 delle presenti NTA.

Art. 20.4. Indici urbanistici

- IF = SL come da scheda d'ambito
 - IC = 40%
 - NP = 2 piani salvo diversa specificazione nella scheda d'ambito
 - HU = 3,00 m salvo diversa specificazione nella scheda d'ambito
 - Df= 10,00 m
 - Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obblighino a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme, comunque nel rispetto del Codice Civile.
 - Ds = 5,00 m all'interno del centro abitato; all'esterno del centro abitato dovrà essere rispettata la distanza stabilita dalla fascia di rispetto stradale
1. Le aree per attrezzature e servizi da cedere al comune sono definite nelle schede d'ambito.

Capo VI Ambiti del Sistema Urbanistico Turistico Ricettivo

Art. 21. Ambiti turistico ricettivi

1. Si tratta di una zona destinata esclusivamente a funzioni ricettive.

Art. 21.1. Destinazioni d'uso

- Principale **Ri**;
 - Complementari **R.1** per l'alloggio del proprietario o del custode fino ad una SL di 100 mq; **C5; Fs. 6-11**
 - Escluse **R; C.1; C.2; C.3; C.4; C.6; C.7; Is; A; T; R1** oltre quanto previsto al punto precedente; **R.2; Fs. 1-2-3-4-5-7-8-9-10**
1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi interventi di ampliamento fino ad un massimo del 10% della SL esistente.

Art. 21.2. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, tramite permesso di costruire, SCIA o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.
2. La possibilità di aumento dell'altezza esistente nei limiti di cui al punto successivo è subordinata ad un preventivo vaglio paesaggistico-ambientale, ove tali sopralti possano compromettere il contesto ambientale e/o i monumenti liberty del territorio.

Art. 21.3. Indici urbanistici

- SL = esistente + 10%
 - NP = 4 piani o esistente
 - HU = 3,00 m o esistente
 - Df = 10,00 m
 - Dc = 7,50 m
 - Ds = 5,00 m
1. Nel caso di SL, H e SCOP esistenti superiori a quelle indicate, sono fatti salvi gli indici urbanistici esistenti.
 2. L'edificio contrassegnato con la lettera "L" potrà essere esclusivamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 22. Comparti di recupero: CR2: Grand Hotel e CR3: Vetta Paradiso

Art. 22.1. Comparto 2: Grand Hotel

1. Le previsioni del comparto di recupero n.2 (di cui all'Accordo di Programma D.P.G.R. 7 marzo 2007 n.2211, modificato dalla D.P.G.R. 8 ottobre 2010 n.10167) e definite nell'ambito della convenzione stipulata il 28 dicembre 2007, n.165024 a rogito Notaio Jean Pierre Farhat e successive convenzioni integrative (in data 20 aprile 2011/n.176480 rep. e in data 14 dicembre 2012/n.18619), di seguito riportate:
 - a) restauro e risanamento conservativo con ristrutturazione interna dell'edificio dell'ex Grand Hotel SL di mq 18.216 con sistemazione delle aree di pertinenza e a parco privato con possibilità di realizzare nuovi spazi per attrezzature di servizio e per attività correlate di SL di mq 1.800;

- b) risanamento conservativo e sopralzo di un piano del parcheggio multipiano di uso pubblico;
- c) riqualificazione dell'area del parco sportivo, ricreativo e naturalistico dell'abetiaia con ristrutturazione rinnovo e sostituzione degli impianti e ristrutturazione ed ampliamento degli edifici di servizio;

sono integrate con la possibilità di:

- I. implementare la SL di cui al punto a) di ulteriori 3.700 mq. con destinazione Ri.
La superficie lorda complessiva di ampliamento è pertanto definita in 5.500 mq di cui 1.500 mq per realizzare una nuova struttura congressuale-ricettiva ipogea.
La nuova struttura dovrà avere altezza non superiore a 20,00 m rispetto a Via Belotti.
Il soggetto attuatore della ristrutturazione del Grand Hotel dovrà realizzare la SL alberghiera aggiuntiva nella porzione di area più prossima alla palestra comunale esistente.
La realizzazione dell'ampliamento è condizionata temporalmente alla avvenuta ristrutturazione del Grand Hotel.
 - II. Integrare/modificare la destinazione principale Ri del fabbricato esistente (Grand Hotel con destinazioni quali:
 - Complementari: **R.2; Is.2; Fs.2; Fs.3; Fs.4; R.1; C.1; C.5; Is.1; Is.3; Fs.1** con una superficie complessiva non superiore al 15% della SL esistente alla data di approvazione del PGT vigente. La destinazione R.1 non dovrà comunque superare il 5% della SL esistente alla data di approvazione del PGT.
 - Destinazioni diverse da quelle indicate sono escluse.
2. Fermo restando che:
- il soggetto attuatore della ristrutturazione del fabbricato esistente (Grand Hotel) dovrà realizzare la SL aggiuntiva nella porzione di area più prossima alla palestra comunale esistente;
 - la realizzazione dell'ampliamento è condizionata temporaneamente dalla avvenuta ristrutturazione del Grand Hotel,
3. La superficie in ampliamento di cui al punto 1 potrà avere le destinazioni ammesse soltanto se risultano funzionali a quelle del fabbricato esistente (Grand Hotel).
4. L'attuazione di tali previsioni integrative, riportate ai punti 1 e 2, subordinata all'approvazione delle modifiche dell'Accordo di Programma in essere che varrà quale variante al Piano di Recupero – comparto 2.

Art. 22.2. Comparto 3: Vetta-Paradiso

1. Il Comparto 3 si articola in due ambiti di intervento; la ripartizione della SL tra i due ambiti è determinata dalla DGC n. 101 del 27.08.2020:
- a) Comparto 3 ambito Vetta in corso di attuazione, dati come da convenzione:
 - SL max 2833,00 mq
 - H max 16 m
 - b) Comparto 3 ambito Paradiso:
 - SL max 4500,00 mq
 - H max 16 m
 - Aree per servizi come da Nta del Piano dei Servizidestinazioni ammesse:
 - **R.1,2; Ri, Is; T; Fs.1,2,3,4; C.1; C.5;** Destinazioni diverse da quelle indicate sono escluse.

Capo VII Ambiti del Sistema Urbanistico Produttivo

Art. 23. Ambiti consolidati produttivi da dismettere

1. L'affioramento roccioso sovrastante l'ambito presenta un'elevata e complessa fratturazione con la separazione di consistenti volumi instabili. In tali aree è consentita la sola realizzazione di interventi atti alla bonifica e messa in sicurezza. Per quanto riguarda gli edifici e le infrastrutture esistenti, l'elevata pericolosità riconosciuta (vedasi Nota Regione Lombardia – Sede Territoriale di Bergamo del 04/11/2011) rende necessaria una loro delocalizzazione. Le attività in essere alla data di approvazione del PGT potranno essere mantenute soltanto a seguito di approfondite indagini e interventi, da eseguire a cura e spese del privato, e da una relazione sottoscritta da un geologo iscritto all'Ordine dei geologi che certifichi l'eliminazione del rischio indicato nel parere geologico.
2. In assenza di tale requisito gli ambiti consolidati produttivi da dismettere non possono prevedere la permanenza di persone o il mantenimento in essere di attività produttive o di stoccaggio; il mantenimento in loco di immobili o di beni mobili è effettuato con l'assunzione totale del rischio da parte delle proprietà.
3. L'Amministrazione comunale potrà valutare lo spostamento della capacità edificatoria in essere alla data di approvazione del PGT su altre aree di proprietà dei richiedenti.

Art. 23.2. Modalità di intervento

1. La modalità d'intervento prevista è **ordinaria manutenzione** finalizzata alla bonifica e messa in sicurezza.

Art. 24. Ambiti consolidati produttivi di contenimento

1. Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature. In tali ambiti la superficie lorda dovrà essere conservata allo stato di fatto senza possibilità di incremento.

Art. 24.1. Destinazioni d'uso

- Principali P
 - Complementari R.1 con la possibilità di realizzare un alloggio di SL massima di 150 mq per unità produttiva; C.1; C.4; C7; T; Fs.8-11. I negozi di vicinato (C.1) esistenti alla data di adozione del PGT potranno ampliarsi fino ad una superficie di vendita pari a 300 mq; in caso di SV raggiunta superiore a 150 mq si applicano le norme relative alle medie superfici di vendita in termini di prescrizioni e dotazione di aree per servizi.
 - Escluse: C.2; C.3; C.5; C.6; Is; A; Fs.1-2-3-4-5-7-9-10; Ri e R oltre i limiti dei cui ai punti precedenti
1. Da tali zone potranno essere escluse quelle industrie che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero per qualsivoglia motivo recare molestia o danno agli insediamenti vicini di qualunque natura, così come definito dall'art. 2.7.3.3. del R.L.I.. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare l'autorizzazione.

Art. 24.2. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, tramite permesso di costruire, SCIA o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.
2. Per i PL già convenzionati alla data di adozione del presente PGT, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla scadenza del relativo termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio di permessi di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente articolo.

Art. 24.3. Indici urbanistici

- IC = esistente o quello previsto nel Piano attuativo convenzionato
 - IF = esistente
 - H = quella prevista nel Piano attuativo convenzionato
 - Df = quella prevista nel Piano attuativo convenzionato
 - Dc = quella prevista nel Piano attuativo convenzionato
 - Ds = quella prevista nel Piano attuativo convenzionato
1. Per l'ambito contrassegnato con la lettera "A" (a monte della Via Bernardo Tasso) è ammesso un incremento – una tantum – fino a 100 mq di SL per subentrare esigenze logistiche o adeguamenti tecnologici.
 2. Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano. Per gli ambiti interessati che ricadono parzialmente in Classe IV sono consentiti interventi di **ristrutturazione edilizia** subordinati all'obbligo di trasferimento della superficie lorda esistente in Classe di Fattibilità Geologica IV nella porzione di Apf esterna alla Classe di Fattibilità Geologica IV, previa demolizione senza ricostruzione dei fabbricati in Classe di Fattibilità Geologica IV e il ripristino a verde e in sicurezza geologica dei terreni risultanti dalle demolizioni.

Art. 25. Ambiti consolidati produttivi

1. Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature.
2. Per i Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT vale la disciplina in essi contenuta.

Art. 25.2. Destinazioni d'uso

- Principali P;
 - Complementari **C.4; C7** fino al 30% della SL; T; **Fs.8-11; R.1** con la possibilità di realizzare un alloggio di SL massima di 150 mq per unità produttiva
 - Escluse **C.1; C.2; C.3; C.5; C.6; Is; A;Fs.1-2-3-4-5-7-9-10; Ri e R** oltre i limiti dei cui ai punti precedenti
1. Da tali zone potranno essere escluse quelle industrie che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero per qualsivoglia motivo recare molestia o danno agli insediamenti vicini di qualunque natura, così come definito dall'art. 2.7.3.3. del R.L.I.. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare l'autorizzazione.

Art. 25.3. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, tramite permesso di costruire, SCIA o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

Art. 25.4. Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- IC= 60%
 - IF = 1,00 mq/mq
 - H = 10,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Dc = 5,00 m
 - Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione
1. Nel caso di SL, H e SCOP esistenti superiori a quelle indicate, sono fatti salvi gli indici urbanistici esistenti.
 2. Almeno il 30% della superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde, Tale area dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone, composte da alberi frammisti ad essenze arbustive. Dovranno essere poste in sede autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq, calcolate al netto delle essenze arbustive idonee alla realizzazione della fascia tampone.
 3. Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
 4. Nel caso di edifici la cui Area di Pertinenza Fondiaria (Apf) ricada parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV, la superficie generata dovrà essere realizzata esclusivamente nella porzione di Apf esterna alla Classe di Fattibilità Geologica IV.

Art. 26. Ambiti consolidati produttivi a normativa speciale

1. Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature.

Art. 26.1. Destinazioni d'uso

1. Sono ammesse esclusivamente aziende a carattere industriale destinate all'imbottigliamento di acque minerali e alla produzione di bevande e alle attività di servizio connesse.
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.
3. Le due aree individuate quali *ambito produttivo consolidato soggetto a normativa speciale* costituiscono a tutti gli effetti un unico comparto urbanistico ai fini dell'applicazione degli indici.

Art. 26.2. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tramite titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente, nonché nuova costruzione tramite Permesso di Costruire convenzionato.
2. Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi a normativa speciale
 - IF = 1,40 mq/mq
 - IC = 80%

- $H = 14,00$ m ($17,00$ m. per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o nuova costruzione per le aree contraddistinte con la lettera A)
 - $D_f = 10,00$ m
 - $D_c = 5,00$ m (le quinte sceniche aperte – archi - sono escluse dalla verifica della distanza confine e potranno essere realizzate sul medesimo confine)
 - $D_s = 5,00$ m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (le quinte sceniche aperte – archi - sono escluse dalla verifica della distanza strada e potranno essere realizzate sul confine stradale e/o nella fascia di rispetto).
3. Per la porzione di edificio esistente contraddistinto con la lettera B, ricadente in fascia di rispetto fluviale, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria. Interventi di ristrutturazione e riqualificazione sono ammessi solo nel caso di riduzione della volumetria esistente.
 4. Essendo il comparto produttivo localizzato all'interno del perimetro del centro abitato è consentita la realizzazione di quinte sceniche aperte (archi), con funzione di opere di mitigazione atte a uniformare l'aspetto esteriore dell'edificato, a confine con strada pubblica e in fascia di rispetto stradale, previo nulla osta dell'ente proprietario dell'asse viario.
 5. Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
 6. Nel caso di edifici la cui Area di Pertinenza Fondiaria (Apf) ricada parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV, la superficie generata dovrà essere realizzata esclusivamente nella porzione di Apf esterna alla Classe di Fattibilità Geologica IV.

Capo VIII **Ambiti del Sistema Urbanistico Commerciale**

Art. 27. Ambiti consolidati commerciali

1. Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti commerciali o ad essi assimilabili e relative attrezzature.
2. In tali ambiti la volumetria dovrà essere conservata allo stato di fatto senza possibilità di incremento.

Art. 27.1. Destinazioni d'uso

- Principali C.1; C.2; C.4; C.5; C.7;
- Complementari T; P2
- Escluse P1; C.3; C.6; A; Is; Ri; Fs; R

Art. 27.2. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** delle presenti norme, tramite permesso di costruire, SCIA o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

Art. 27.3. Indici urbanistici per gli ambiti consolidati commerciali

- IC = 60%
 - IF = 1,2 mq/mq
 - H = 10,00 m
 - Df = 10,00 m
 - Dc = 5,00 m
 - Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione
1. Nel caso di SL, H e SCOP esistenti superiori a quelle indicate, sono fatti salvi gli indici urbanistici esistenti.
 2. La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali al nuovo insediamento commerciale è stabilita all'art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi.
 3. Per gli edifici il cui sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
 4. Nel caso di edifici la cui Area di Pertinenza Fondiaria (Apf) ricada parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV, la superficie generata dovrà essere realizzata esclusivamente nella porzione di Apf esterna alla Classe di Fattibilità Geologica IV.

Art. 28. Verde privato

1. Sono aree destinate alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Su queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione e il computo delle relative aree a scopi edificatori.
2. In detta zona è ammessa solo:
 - la realizzazione di parcheggi a raso;
 - la realizzazione di percorsi pedonali e carrabili esclusivamente di servizio alle residenze esistenti all'interno delle zone di verde privato.
 - la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato, prive di copertura, quali, ad esempio, campi da tennis e piscine, anche di pertinenza alberghiera;
 - la realizzazione di accessori così come definiti all'Art. 5.10 lettera I);
 - la realizzazione di recinzioni delle aree potrà essere in rete metallica con piantini in ferro; oppure per un'altezza massima di 1m se costituite da superficie opaca (in tal caso dovranno essere realizzate in pietrame); oppure in parte opache, per un'altezza massima di 0,50 m, ed in parte trasparenti costituite da elementi in ferro o legno a disegno semplice, per un'altezza massima di 1m.
3. in questi ambiti la superficie impermeabilizzata non può essere incrementata di più del 10% rispetto a quella esistente al momento della adozione della variante al PGT, sono escluse da questa verifica le attrezzature sportive come sopra indicate.
4. In ogni caso deve essere rispettato il RR 7/2017 e s.m. e i..
5. Per le aree che ricadono in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.

Capo IX Ambiti del Sistema Ambientale Agricolo

Art. 29. Ambiti del paesaggio agricolo

1. Sono ambiti destinati al mantenimento, alla promozione all'esercizio ed allo sviluppo dell'agricoltura, dell'agriturismo, degli allevamenti, della forestazione, dell'alpeggio, delle attività connesse alla tutela dell'ambiente, del paesaggio, dell'equilibrio ecologico del territorio.
2. Sono state riconosciute e classificate, per la loro natura e potenzialità agricola, varie zone del territorio comunale e ricondotte a tre principali categorie di suolo agricolo, oltre ai fabbricati ivi esistenti:
 - Ambiti agricoli
 - Verde agricolo di rispetto periurbano
 - Ambiti Boschivi
3. Fatte salve le prescrizioni di cui agli articoli successivi e le norme dello studio geologico, in tutti gli ambiti agricoli devono comunque essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:
 - a) le stalle e gli impianti di nuova costruzione connessi con l'attività zootecnica dovranno rispettare le distanze dagli edifici residenziali e dalle aree edificabili dettate da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" par.; secondo il principio di reciprocità, le norme sulle distanze valgono non solo tra i nuovi allevamenti e l'edificato esistente, ma anche tra gli allevamenti esistenti e le nuove edificazioni previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole
 - b) è fatto divieto realizzare recinzioni di qualunque tipo e materiale, con esclusione delle recinzioni provvisorie destinate alla protezione delle colture ed all'esercizio dell'attività zootecnica; tali recinzioni non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali e dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a 1,00 m da strade o sentieri comunali e prevedere per consentire il passaggio della fauna, in alternativa:
 - un franco di 0,20 m da terra;
 - idonee aperture ogni 5,00 m.
 - c) sono sottoposti a particolare tutela, anche se non puntualmente individuati, tutti gli elementi naturali e non, che costituiscono il paesaggio e che testimoniano il valore storico degli interventi dell'uomo quali i muri a secco eseguiti in pietra, le siepi ed i filari di alberi, gli alberi che costituiscono la struttura dei "roccoli", i sentieri selciati o lastricati, le santelle della religiosità popolare, i cippi e le pietre direzionali o miliari ed ogni altro elemento di riconoscibile valore storico-ambientale. Dovrà essere limitato l'uso di muri di contenimento e se indispensabili dovranno essere interamente rivestiti in pietrame locale a vista.
 - d) Tutti gli interventi in zona agricola dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale.
 - e) Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni dettate dalla Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative norme geologiche di piano.
 - f) È vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione all'interno degli "Ambiti ad Elevata Naturalità" individuati nel Piano Territoriale Regionale (PTR), sono ammessi solo interventi conformi alle disposizioni contenute all'Art. 17 del PTR.
 - g) sono consentite strade d'accesso ad edifici esistenti che si sviluppano anche in ambiti di classe IV della fattibilità geologica nel rispetto delle norme geologiche di piano, seguendo tracciati esistenti documentati in mappa (quali sentieri, mulattiere), qualora accertato che queste non possano essere altrimenti localizzabili; tali strade potranno essere concesse

solo se il tracciato si sviluppa per lunghezze limitate, con larghezze massime $\leq 3,00\text{m}$ e prive di sottofondo impermeabile; il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione geologica che verifichi come l'intervento non aumenti le condizioni di dissesto riconosciuto ed individui le eventuali opere di essa in sicurezza tarate sulle condizioni di rischio atteso.

Art. 29.2. Ambiti agricoli

29.2.1 Destinazioni d'uso

- Principale **A**;
- Escluse **R; P; C; T; Ri; Is; Fs**

1. In tali aree sono ammesse esclusivamente opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 2135 del codice civile.

29.2.2 Modalità di intervento

1. La costruzione di nuovi edifici è disciplinata, nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005. Nuovi edifici abitativi sono ammessi qualora le esigenze non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

29.2.3 Indici urbanistici

1. **IF** per l'abitazione dell'imprenditore agricolo:
 - a) su terreni a coltura orticola o floricoltura specializzata = $0,06\text{ mc/mq}$
 - b) su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente a pascolo o a prato-pascolo permanente = $0,01\text{ mc/mq}$
 - c) sugli altri terreni agricoli = $0,03\text{ mc/mq}$
2. Per le aziende esistenti alla data di adozione del presente PGT gli indici urbanistici sopraindicati sono incrementati del 20% come indicato al comma 4bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005.
3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature produttive con finalità agricole, le quali non sono soggette a limiti volumetrici. Al fine del computo dei volumi è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi su terreni di comuni contermini.
4. **IC** delle attrezzature ed infrastrutture produttive agricole:
 - attrezzature agricole in genere = 10% dell'intera superficie aziendale
 - attrezzature per colture orticole o floricoltura specializzata = 20% dell'intera superficie aziendale
 - serre = 40% dell'intera superficie aziendale
5. Altezze
 - NP residenza = 2 piani
 - HU = $3,00\text{ m}$
 - H per le infrastrutture agricole = $8,00\text{ m}$
6. Distanze
 - Df = $20,00\text{ m}$
 - Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a $5,00\text{ m}$.

Ds = 10,00 m, fatte salve le norme dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione;

7. Le nuove costruzioni abitative in funzione della conduzione del fondo devono essere realizzate in prossimità delle costruzioni esistenti del nucleo aziendale e, comunque, entro una distanza massima di 50 m.
8. Secondo il principio di reciprocità, le norme sulle distanze valgono non solo tra i nuovi allevamenti e l'edificato esistente, ma anche tra gli allevamenti esistenti e le nuove edificazioni previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.
9. I bacini per la piscicoltura e la pesca sportiva sono soggetti al rispetto dei criteri di verifica di idoneità paesistico-ambientale, oltre che al rispetto dalla Delibera di Giunta Regionale 30 Dicembre 2008 n 8/8830 della L.R 4/2008 e della L.R 14/98 art. 36 comma 3".

29.2.4 Permessi di costruire per nuove costruzioni

1. Nel computo dei volumi realizzabili ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i. ed in applicazione della presente normativa tecnica, si fa riferimento allo stato di fatto così come risulta dalla documentazione catastale dimostrativa dell'appoderamento. Non sono computati gli edifici esistenti non legati da vincolo di pertinenzialità ai terreni agricoli.
2. Ai fini dell'attività agricola, nel computo della superficie aziendale possono essere incluse tutte le aree classificate genericamente in ambito agricolo, anche se totalmente inedificabili, e le fasce di rispetto della viabilità poste in ambiti agricoli.
3. Al proprietario di fondo - comprensivo di tutti i mappali di proprietà - che non possiede i requisiti soggettivi di cui all'art.60 della L.R. 12/2005 è consentita la costruzione, una-tantum, di edificio accessorio in legno di piccole dimensioni ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, secondo i seguenti limiti, qualora non siano già esistenti sul fondo fabbricati utilizzabili a tale fine:
 - per superfici del fondo di mq da 1.000 a 5.000: SL pari a 6 mq, qualora sia dimostrata l'inesistenza di altri edifici sullo stesso terreno;
 - per superficie del fondo di mq da 5.000 a 10.000: SL pari a 9 mq;
 - per superficie del fondo di mq da 10.000 a 50.000: SL pari a 14 mq;
 - per superficie del fondo di oltre mq 50.000: SL pari a 22 mq;.
 - H = 2,20 m calcolata all'intradosso;
 - Df = 10,00 metri;
 - Dc = 5,00 metri;
 - Ds = 20,00 metri dalle strade soggette al transito veicolare di tipo pubblico.
4. Il rilascio del titolo abilitativo per le piccole costruzioni in legno di cui al precedente comma, sarà comunque subordinato alla verifica di corretto inserimento nel paesaggio locale.
5. Non è consentita la realizzazione di questi edifici accessori negli ambiti in Classe di Fattibilità Geologica IV. La realizzazione di tali edifici deve rispettare i vincoli di cui alla lettera f) dell'Art. 29 delle presenti NTA.

Art. 29.3. Verde agricolo di rispetto periurbano

1. Questi ambiti sono individuati con l'obiettivo di assicurare il mantenimento del quadro paesaggistico generale ed alla salvaguardia dei profili natura attraverso attività di conduzione agricola con carattere di prossimità dei fondi, con divieto di ogni edificazione. È vietata la realizzazione di area di stoccaggio del legname od in genere dei prodotti del bosco. li. Le aree in oggetto sono computabili nella superficie aziendale ai fini della edificazione in altre zone agricole.

2. Entro tali aree è ammessa la realizzazione di strade private di accesso ai fondi e agli edifici, purché adeguatamente inserite nel paesaggio.

Art. 29.4. Ambiti Boschivi

1. In questi ambiti vige il vincolo di inedificabilità per qualunque tipo di edificio, salvo quanto consentito dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) di cui Art. 37.3. Non è ammessa la costruzione di fabbricati destinati a stalla, fabbricati destinati ad abitazioni, locali per la lavorazione e vendita dei prodotti agricoli, altre strutture e/o edifici di tipo non agricolo.
2. I boschi esistenti e le aree a vocazione forestale identificati nel PIF e riportati negli elaborati del PGT sono confermati nella loro perimetrazione.
3. La definizione degli ambiti boschivi e la normativa definita dal PIF prevalgono sulle disposizioni delle presenti NTA qualora queste ultime siano meno restrittive.
4. Ove ammesse dal PIF, le sole costruzioni a carattere rurale in funzione della conduzione dei fondi (fienili, deposito attrezzi agricoli e/o forestali, ecc.) devono rispettare i seguenti limiti:
 - IF= 0,01 mc/mq
 - H = 5,00 m
 - Dc = 10,00 m
 - Df = 20,00 m
 - Ds = 20,00 m dalle strade soggette al transito veicolare di tipo pubblico
5. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola - pastorale connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale. È ammessa la realizzazione di aree di stoccaggio del legname od in genere dei prodotti del bosco.
6. Le piantumazioni e i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della flora spontanea individuabile nella zona.
7. Ai fini dell'attività agricola, nel computo della superficie aziendale possono essere computate tutte le aree ricadenti in questa zona, anche se totalmente inedificabili.

Art. 30. Attività florovivaistiche

1. Sono ambiti dove sono ammesse esclusivamente aziende a carattere florovivaistico nonché le abitazioni per il titolare ed il personale addetto alla sorveglianza.

Art. 30.2. Destinazioni d'uso

- Principale: A3 Attività florovivaistiche;
- Complementare: **R.1** con la possibilità di realizzare alloggi per i titolari e il personale con una SL massima complessiva di 300 mq per unità produttiva
- Escluse: tutte le altre destinazioni.

Art. 30.3. Modalità di intervento

1. Le modalità d'intervento previste sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, tramite permesso di costruire, SCIA o altra modalità prevista dalla legislazione vigente. Per gli edifici il cui sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consentiti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.

Art. 30.4. Indici urbanistici

- IC = 75% comprese le superfici interessate dalle serre
- H = 6,00 m
- Df = 10,00 m -
- Dc = 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

Capo X schedatura degli immobili esistenti in ambito agricolo non connessi alla attività agricola

Art. 31. Edifici esistenti in ambito agricolo non destinato ad uso agricolo

1. Gli interventi previsti sugli immobili esistenti ricadenti in questo ambito e individuati nell'elaborato "*edifici isolati in ambito agricolo*" non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della Legge regionale 12/2005 previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale nel quale il richiedente si impegna:
 - alla manutenzione delle aree di pertinenza e delle colture agricole in atto sul fondo secondo lo stato della proprietà al momento dell'adozione del PGT ed identificato quale pertinenza dell'abitazione, oltre che al mantenimento e/o ripristino delle mulattiere che lo attraversano;
 - alla conservazione e manutenzione dei caratteri del paesaggio e dell'ecosistema;
 - a non impegnare il comune alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. Quando le condizioni precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere agli opportuni interventi, in un congruo termine fissato dal Sindaco, trascorso il quale, quest'ultimo può disporre l'esecuzione d'ufficio, a spese degli interessati.
3. Per tali interventi è possibile inoltrare al Comune SCIA corredata da impegnativa unilaterale.
4. Gli edifici esistenti vengono riconosciuti in relazione alle componenti morfologiche, tipologiche, funzionali ed in rapporto alle caratteristiche generali di accessibilità e dotazione esistente di servizi a rete o al possibile ed economicamente vantaggioso loro allacciamento.
5. Il riferimento conoscitivo per la normativa del presente articolo ed i contenuti dell'elaborato "*edifici isolati in ambito agricolo*" è la schedatura di cui alla Variante Piano Zone Agricole depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il cui riassunto è ripreso nell'allegato C "Classificazione degli edifici in ambito agricolo" allegato alle presenti norme e di esse facente parte integrante. L'identificazione degli edifici nell'elaborato "*edifici isolati in ambito agricolo*" prevale sui contenuti degli altri elaborati cartografici.

Art. 31.1. Edifici a destinazione residenziale

1. Si tratta di immobili per i quali è stata riscontrata attraverso la schedatura, la loro natura, funzione o matrice di edifici non connessi direttamente alla conduzione del fondo e di carattere essenzialmente residenziale/turistico per i quali sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione e adeguamenti igienici e tecnologici, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie.

31.1.1 Destinazioni d'uso

- Principali: A; R; Ri
- Escluse: P; C; T; Is; Fs

31.1.2 Modalità di intervento

1. I gradi di intervento ammessi sugli edifici censiti in questa categoria sono i seguenti¹

¹ negli edifici censiti ricadenti in tutto o in parte nella Classe di Fattibilità IV determinata dalla componente geologica, in caso di compresenza di due gradi contemporaneamente (p.es 1.a/1.e) gli interventi devono rispettare il contenuto di entrambe i gradi

- 1.a) contenimento allo stato di fatto con demolizione delle superfetazioni in contrasto con le caratteristiche ambientali-tipologiche dell'edificio;
 - 1.b) contenimento allo stato di fatto con recupero e/o trasposizione volumetrica delle superfetazioni esistenti all'atto del censimento da recuperare esclusivamente nell'ambito dell'edificio;
 - 1.c) possibile ampliamento una-tantum fino al 20%, ove non già goduto in attuazione del PRG o del PGT previgente;
 - 1.d) possibile ampliamento una-tantum fino al 35 % previa predisposizione di Piano di Recupero. Oltre alla documentazione di rito necessaria per gli interventi in zone assoggettate a Piano di Recupero, dovrà essere dimostrata l'esistenza o l'impegno o l'impegno a propria cura e spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali collettamento o depurazione e smaltimento, acquedotto ed elettrodotta. In assenza di Piano di Recupero e possibile l'ampliamento una-tantum fino al 20%, ove non già goduto in attuazione del PRG o del PGT previgente;
 - 1.e) Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano; in caso di compresenza di due gradi contemporaneamente (p.es 1.a/1.e gli interventi devono rispettare il contenuto di entrambi i gradi)
2. In caso di ampliamento e/o sopraelevazione, ove consentito dal grado d'intervento, dovranno essere rispettati seguenti indici:
- H = 9,00 m
 - Dc = 5,00 m
 - De = 10,00 m
 - Ds = 5,00 m
3. In caso di sopraelevazione consentita dal grado d'intervento, potranno essere mantenute le distanze esistenti all'atto di adozione del presente PGT.
4. Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione consentito dal grado dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale.

Art. 31.2. Box, legnaie, depositi attrezzi, pollai, fienili, serre, arnie ²

1. Sono edifici accessori legati alla residenza per i quali sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento, ristrutturazione e adeguamenti igienici e tecnologici, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie. I gradi di intervento ammessi sugli edifici censiti in questa categoria sono i seguenti:
- 2.a) contenimento allo stato di fatto con demolizione e/o recupero volumetrico nell'ambito dell'edificio, delle superfetazioni in contrasto con le caratteristiche ambientali-tipologiche del territorio e dell'ambiente circostante. Per ogni edificio classificato in tale grado d'intervento, dovrà essere comprovata la sussistenza dei requisiti di regolarità edilizia con documento di concessione o autorizzazione.

² negli edifici censiti ricadenti in tutto o in parte nella Classe di Fattibilità IV determinata dalla componente geologica, in caso di compresenza di due gradi contemporaneamente gli interventi devono rispettare il contenuto di entrambe i gradi

- 2.b) Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
2. Gli interventi di recupero consentito dal grado dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale. La realizzazione di tali edifici deve rispettare i vincoli di cui alla lettera f) dell'Art. 29 delle presenti NTA.

Art. 31.3. Edifici a destinazione agricola

1. Si tratta di immobili per i quali è stata riscontrata attraverso la schedatura, la loro natura, funzione o matrice di edifici connessi direttamente alla conduzione del fondo e di carattere essenzialmente agricolo per i quali sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione o adeguamenti igienici e tecnologici, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie.
2. Sono ammessi i seguenti gradi di intervento³:
- 3.a) Edifici senza alcuna caratterizzazione tipologico-architettonica meritevole di salvaguardia. Sono possibili tutti gli interventi definiti dall'ambito agricolo prevalente in cui è inserito l'edificio ai sensi dell' Art. 29.2 delle presenti norme. Dovrà essere comprovata, per i fabbricati esistenti, la sussistenza dei requisiti di regolarità edilizia mediante titolo abilitativo.
 - 3.b) Edifici di pregio ambientale. Sono possibili interventi definiti dall'ambito agricolo prevalente in cui è inserito l'edificio e dovranno essere attentamente valutati dal punto di vista ambientale/paesaggistico.
 - 3.c) Ruederi. Salvo diritti di terzi è consentita la loro ricostruzione ad uso esclusivamente agricolo nei limiti degli inviluppi esistenti o per i quali ne è dimostrata l'esistenza in passato attraverso tracce sul terreno o documentazione fotografica o documentazione catastale o documentazione archivistica giustificativa. È indispensabile documentare almeno lo sviluppo in pianta dei ruderi oggetto di ricostruzione. In caso di mancanza o carenza di documentazione che consenta di stabilire l'altezza del rudere saranno adottati i seguenti indici massimi:
 - H = 2,55
 - Sc = stato di fatto.
 - Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione consentito dal grado dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale.
 - 3.d) Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.

Art. 31.4. Edifici a destinazione ex-agricola

1. Si tratta di immobili per i quali è stata riscontrata attraverso la schedatura, la loro natura, funzione o matrice di edifici ex-agricoli comunque non più utilizzati a fini agricoli per i quali sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento,

³ negli edifici censiti ricadenti in tutto o in parte nella Classe di Fattibilità IV determinata dalla componente geologica, in caso di contemporanea presenza di due gradi contemporaneamente (p.es 3.a/3.d) gli interventi devono rispettare il contenuto di entrambe i gradi

ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione e adeguamenti igienici e tecnologici, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti o gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie.

31.4.2 Destinazioni d'uso

- Principali: **A; R; Ri**
- Escluse: **P; C; T; Is; Fs**

31.4.3 Modalità di intervento⁴

1. Per gli edifici censiti in questa categoria sono ammessi i seguenti gradi di intervento:
 - 4.a) edifici da conservare per le caratteristiche di pregio ambientale. È ammessa la destinazione residenziale o residenziale-turistica. Per detti edifici non è ammessa alcuna modifica ai volumi, altezze o superfici. È obbligatoria la demolizione delle superfetazioni in contrasto con le caratteristiche ambientali-tipologiche dell'edificio.
 - 4.b) possibile ampliamento una-tantum fino al 35 % previa predisposizione di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 30 della L. 457/78. Oltre alla documentazione di rito necessaria per gli interventi in zone assoggettate a Piano di Recupero, dovrà essere dimostrata l'esistenza o l'impegno a propria cura e spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali collettamento o depurazione e smaltimento, acquedotto ed elettrodotto. In assenza di Piano di Recupero è possibile l'ampliamento una-tantum fino al 20%, ove non già goduto in attuazione del PRG o del PGT previgente;
 - 4.c) edifici isolati non funzionalmente riconvertibili (ricoveri, depositi ecc.) per i quali sono esclusivamente ammessi interventi di cui al capo 1° del presente paragrafo.
 - 4.d) edifici fatiscenti e/o gravemente degradati per i quali sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione ad uso residenziale senza modifiche ai volumi, altezze o superfici.
 - 4.e) Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consentiti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
2. In caso di ampliamento e/o sopraelevazione, ove consentito dal grado di intervento, dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - H = 9,00 m
 - Dc = 5,00
 - De = 10,00 m
 - Ds = 5,00 m
3. In caso di sopraelevazione consentita dal grado d'intervento, potranno essere mantenute le distanze esistenti all'atto di adozione del presente PGT.
4. Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione consentiti dal grado d'intervento dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale.

⁴ negli edifici censiti ricadenti in tutto o in parte nella Classe di Fattibilità IV determinata dalla componente geologica, in caso di compresenza di due gradi contemporaneamente (p.es 4.a/4.e) gli interventi devono rispettare il contenuto di entrambe i gradi

Art. 31.5. Baite, rifugi ed edifici pubblici o di uso pubblico

1. Si tratta di immobili per i quali è stata riscontrata attraverso la schedatura, la loro funzione di edifici utilizzati da associazioni o enti senza scopo di lucro a fini naturalistici per i quali sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento, ristrutturazione e adeguamenti igienici e tecnologici, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie.

31.5.2 Modalità di intervento

1. Per gli edifici censiti in questa categoria sono ammessi i seguenti gradi di intervento ⁵:
 - 5.a) è ammesso un ampliamento una-tantum massimo di mc 50 esclusivamente per adeguamento igienicosanitario, ove non già goduto in attuazione del PRG;
 - 5.b) ruderi. Salvo diritti di terzi è consentita la loro ricostruzione, ad uso esclusivamente pubblico o di carattere pubblico, nei limiti degli involucri esistenti o per i quali è dimostrata l'esistenza in passato attraverso tracce sul terreno, documentazione fotografica, documentazione catastale o documentazione archivistica giustificativa. E' indispensabile documentare almeno lo sviluppo in pianta dei ruderi oggetto di ricostruzione. In caso di mancanza o carenza di documentazione che consenta di stabilire l'altezza del rudere saranno adottati i seguenti indici massimi:
 - H = 2,70 m misurata all'intradosso del solaio di copertura o alla radice del tetto (appoggio dei travetti di copertura) se posta a quota più elevata del solaio di copertura.
 - È ammesso un ampliamento una-tantum massimo di 100 mc, ove non già goduto in attuazione del PRG o del previgente PGT.
 - Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione consentito dal grado d'intervento dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale.
 - 5.c) Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
 - 5.d) è ammesso un ampliamento una tantum, oltre a quanto già realizzato, massimo di 70 mc

Art. 31.6. Edifici tecnologici di interesse pubblico (bacini, ripetitori, cabine ecc)

1. Si tratta di immobili per i quali è stata riscontrata attraverso la schedatura, la loro funzione di edifici ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità per i quali sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento, ristrutturazione e adeguamenti igienici e tecnologici, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie.
2. Per gli edifici censiti in questa categoria sono ammessi i seguenti gradi di intervento:
 - 6.a) Potenziamento ed ampliamento di impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità quali: bacini dell'acquedotto, cabine elettriche, ripetitori, cisterne dell'acqua, linee elettriche; impianti

⁵ negli edifici censiti ricadenti in tutto o in parte nella Classe di Fattibilità IV determinata dalla componente geologica, in caso di presenza di due gradi contemporaneamente (p.es 1.a/1.e) gli interventi devono rispettare il contenuto di entrambe i gradi

telefonici; cabine per metanodotti; ripetitori ed antenne, etc. . Qualora previsto dal Piano di fattibilità Geologica dovrà essere predisposta idonea relazione geologica/geotecnica.

- 6.b Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
3. Gli interventi consentiti dal grado d'intervento dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale.

Art. 31.7. Edifici di culto ed arte popolare

1. Si tratta di edifici per le quali è stata riscontrata attraverso la schedatura, la loro funzione di strutture per il culto e l'arte popolare, chiesette, cappelle votive, ecc..

31.7.2 Modalità di intervento

1. Per gli edifici censiti in questa categoria sono ammessi i seguenti gradi di intervento ⁶:
- 7.a) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie. Per tali interventi occorre comunque ottenere i nulla osta anche della competente Soprintendenza.
 - 7.b) Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.

Art. 31.8. Edifici per l'attività venatoria

1. Si tratta di edifici per le quali è stata riscontrata attraverso la schedatura, la loro funzione di strutture venatorie.
2. Per gli edifici censiti in questa categoria sono ammessi i seguenti gradi di intervento⁷:
- 8.a) edifici che presentano caratteristiche tipologiche da salvaguardare per i quali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, consolidamento, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie.
 - 8.b) edifici realizzati con materiali non consoni all'ambiente per i quali sono esclusivamente ammessi interventi di demolizione e ricostruzione senza cambio di destinazione senza modifiche ai volumi, altezze o superfici. Per gli interventi su tali edifici, per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, dovranno essere utilizzati esclusivamente i materiali della tradizione locale.

⁶ negli edifici censiti ricadenti in tutto o in parte nella Classe di Fattibilità IV determinata dalla componente geologica, in caso di compresenza di due gradi contemporaneamente (p.es 7.a/ 7.b) gli interventi devono rispettare il contenuto di entrambe i gradi

⁷ negli edifici censiti ricadenti in tutto o in parte nella Classe di Fattibilità IV determinata dalla componente geologica, in caso di compresenza di due gradi contemporaneamente (p.es 8.a/8.c) gli interventi devono rispettare il contenuto di entrambe i gradi

- 8.c) Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
3. Gli interventi consentiti dal grado d'intervento dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale.

Art. 31.9. Baracche

1. Si tratta di edifici per i quali é stata riscontrata attraverso la schedatura, la loro funzione legata alla gestione agricola di carattere familiare del territorio di strutture dai caratteri tipologico-architettonici non consoni all'ambiente.
2. Per gli edifici censiti in questa categoria sono ammessi i seguenti gradi di intervento:
- 9.a) è ammesso il mantenimento di quegli edifici o porzioni per le quali dovrà essere comprovata la sussistenza dei requisiti di regolarità edilizia con documento di concessione o autorizzazione. Per gli edifici regolarmente costruiti sanati o condonati, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento, ristrutturazione e adeguamenti igienici e tecnologici, utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, salvaguardando i valori e l'essenzialità delle strutture originarie.
 - 9.b) Per gli edifici la cui area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
3. Gli interventi consentiti dal grado d'intervento dovranno inserirsi armoniosamente nel paesaggio locale.

Art. 32. Mobilità agrosilvopastorale: strade agrosilvopastorali, mulattiere, sentieri

Art. 32.1. Generalità

1. Il territorio comunale è caratterizzato da un'estesa e complessa rete di sentieri e mulattiere comunali, vicinali e consorziali e di strade interpoderali che garantiscono l'accessibilità alle aree agricole, boschive e montane. Il Piano ne riconosce il carattere di bene collettivo di fruizione territoriale da tutelare e valorizzare.
2. Sentieri, mulattiere e strade interpoderali sono pertanto consolidati nella loro preminente funzione di interesse generale e non possono essere chiusi, occupati, recintati o comunque sottratti al loro uso senza una specifica autorizzazione del Comune, che dovrà riconoscerne la cessata l'utilità come strutture di accessibilità di fruizione tradizionale del territorio.

Art. 32.2. Divieti

1. Il Comune dovrà limitare il transito ai mezzi motorizzati solamente ai mezzi di proprietà dei fondi serviti e per garantire la sicurezza e la protezione dagli incendi impedendo l'uso a veicoli di qualunque tipologia che possano comportare danni alle pavimentazioni e pericolo per i pedoni.
2. Ogni intervento dovrà essere volto prioritariamente alla salvaguardia e valorizzazione dei tracciati storici. Le mulattiere e i percorsi comunali, vicinali e consorziali, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto. Sono possibili adeguamenti legati alle nuove esigenze, documentate, di utilizzo agro-silvo-pastorale del territorio comunque connesse a tale uso; è fatto comunque divieto di ogni alterazione e manomissione senza preventiva autorizzazione.

Art. 32.3. Modalità di realizzazione

1. Sono ammesse:
 - le strade espressamente previste dal PGT,
 - il recupero e/o l'adeguamento di strade esistenti e l'apertura di nuove strade aventi caratteristiche agro-silvo-pastorali, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge. La larghezza massima di tali strade, di norma, non dovrà superare 3,00m. Le strade agro-silvo-pastorali sono a tutti gli effetti ed obblighi, private. Gli interventi di cui alla presente lettera potranno essere ammessi anche al servizio di edifici trasformati in uso residenziale. In qualsiasi caso la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali non costituisce variante al PGT. Ad insindacabile e motivato giudizio dell'Amministrazione Comunale, gli interventi per la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali possono essere considerati di pubblica utilità, in tal caso le proposte ed i progetti, corredati di bozza di convenzione con la quale si propongano le modalità di esecuzione, le caratteristiche tipologiche, le modalità di manutenzione di utilizzo e di gestione, dovranno essere sottoposti ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.
L'Amministrazione si riserva l'insindacabile possibilità di introdurre in convenzione qualsiasi proposta al fine di tutelare la pubblica utilità ed interesse.
2. Per i tracciati che ricadono interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
3. La realizzazione di strade agro-silvopastorali non costituisce variante al PGT.

Capo XI Viabilità e reti di mobilità attiva

Art. 33. Viabilità esistente e di progetto

1. Il PGT indica negli elaborati grafici, le aree già occupate o destinate ad essere occupate dalla rete delle vie di comunicazione stradale. Tali aree non sono edificabili e possono venire usate solamente nei modi già in atto alla data di adozione del Piano.
2. I nuovi tracciati stradali, indicati negli Ambiti di Trasformazione o nelle Schede dei Permessi di Costruire Convenzionati, sono intesi come previsioni di massima, tali tracciati potranno subire variazione anche mediante correzioni di tracciato, a seguito delle indicazioni contenute nei progetti esecutivi predisposti dagli Enti preposti.
3. I tracciati stradali nuovi o da riqualificare indicati negli elaborati del PGT identificano un'area di esproprio della sezione trasversale totale inferiore o uguale a 10 m dal confine di proprietà. Essi sono tuttavia intesi come previsioni di massima e potranno subire variazioni a seguito alla progettazione definitiva predisposta dagli Enti preposti.
4. Nella progettazione edilizia ed urbanistica dovranno osservarsi criteri a tutela della viabilità esistente e di progetto, allontanandone le edificazioni e le recinzioni, unificando e razionalizzando gli accessi, garantendone un'adeguata dotazione di parcheggi, parte dei quali esterna alla recinzione.
5. Nel caso che il piano preveda correzioni di tracciato dell'attuale viabilità extraurbana, l'obbligo di osservare le distanze di rispetto si applicherà, fino ad avvenuta realizzazione della variante, anche ai tracciati da abbandonare ed anche in assenza di una specifica indicazione delle tavole di aggiornamento.
6. Per i tracciati che ricadono interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano.
7. La posizione e la forma delle recinzioni sarà indicata dall'Ente proprietario della strada avendo riguardo delle esigenze di visibilità, scorrevolezza e sicurezza del traffico, degli eventuali programmi di ampliamento della rete stradale e dell'opportunità di garantire omogeneità di forma, dimensioni e materiali dei vari manufatti.

Art. 34. Fasce di rispetto stradale

1. Il PGT prevede ed indica, nella cartografia, la rete delle principali vie di comunicazione stradale.
2. Le dimensioni delle fasce di rispetto stradale sono indicate negli elaborati grafici, l'ampiezza è misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3 comma 1 punto 10 del D.Lgs 285/1992 e s.m.i.. Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori e entro terra è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:
 - a) parcheggi – con obbligo di sottoscrizione di atto di non indennizzabilità trascritto a favore del Comune.
 - b) impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa di cui all'Art. 50 delle presenti Nta
 - c) sostegni di linee telematiche, passaggio di reti in tubazioni sotterranee;
 - d) reti idriche e di fognatura, metanodotti e gasdotti.
 - e) Parcheggi – con obbligo di sottoscrizione di atto di non indennizzabilità trascritto a favore del Comune.

3. Tutti i nuovi manufatti, installazioni e piantumazioni posti all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne ecc) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.
4. Dovrà in ogni caso essere rispettata la normativa dell'Art.16 del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso.
5. Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzione, per le piantumazioni, e per l'apertura dei canali dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 26 D.P.R. 495/1992 e s.m.i.; mentre è consentita la realizzazione di quinte sceniche aperte (archi), con funzione di opere di mitigazione sul confine stradale e/o in fascia di rispetto, atte a uniformare l'aspetto esteriore del comparto produttivo di cui all'articolo Art. 26 "Ambiti consolidati produttivi a normativa speciale" previo nulla osta dell'ente proprietario dell'asse viario.
6. Le cabine contenenti impianti tecnologici dovranno rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 m così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. 495/1992 e s.m.i.. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate specificatamente negli elaborati di Piano. In tal caso, le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie di intervento fondiario o territoriale ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità.
7. Gli edifici che alla data di adozione del PGT risultano inseriti nelle fasce di rispetto stradale possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione. Non sono consentiti in ogni caso aumenti della SL esistente. Gli interventi potranno essere assentiti solo previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore dell'infrastruttura, che attesti la non interferenza con le previsioni strategiche.
8. Il confine della strada è inteso come limite della proprietà catastale dell'Ente proprietario, quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.
9. I tracciati stradali nuovi o da riqualificare indicati negli elaborati del PGT identificano un'area di esproprio della sezione trasversale inferiore o uguale a 10 m dal confine di proprietà. Essi sono tuttavia intesi come previsioni di massima e potranno subire variazioni a seguito alla progettazione esecutiva predisposta dagli Enti preposti e costituiranno variante al PGT.
10. Le fasce di rispetto, ove ricadenti in zone edificabili o agricole, e come tali campite, rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate fino al limite del rispetto stradale.

Art. 35. Percorsi ciclopedonali

1. Con apposito tratto grafico sono indicati sugli elaborati di progetto percorsi ciclabili e ciclo-pedonali in sede propria. Essi potranno includere aree attrezzate per la sosta e il ristoro dei pedoni e dei ciclisti. Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia di iniziativa pubblica che privata. Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto definitivo, approvato dall'Amministrazione Comunale, che dovrà definire l'esatto tracciato dei percorsi stessi e dovrà garantirne la continuità fisica e funzionale. La pavimentazione dovrà essere realizzata usando materiali coerenti all'ambiente circostante. Nei percorsi ciclo-pedonali e nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 36. Incentivi per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali

1. Al fine di consentire la realizzazione delle previsioni per la formazione della rete ciclopedonale individuata nel Piano dei Servizi o nel Piano Opere Pubbliche, ove i sedimi dei percorsi incidano su aree private già edificate appartenenti al sistema residenziale, con esclusione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e degli Ambiti Residenziali di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita (art. Capo V 13.5) è prevista la facoltà di cessione gratuita in proprietà al Comune finalizzata alla realizzazione di passaggi pedonali di ampiezza minima pari a m 2,00.
2. In caso di cessione o asservimento gratuiti è concesso un diritto edificatorio compensativo pari a IF 1 m²/m² (applicato all'area oggetto di cessione) con destinazione residenziale da trasferire nel lotto di origine, in deroga ai limiti di edificabilità ordinariamente ammessi dal Piano delle Regole; la SL così generata può essere ceduta a terzi, a seguito di trascrizione nello specifico registro gestito dalla Amministrazione Comunale e trasferita su altri lotti del sistema residenziale sempre in deroga rispetto ai limiti di edificabilità previsti dal Piano delle Regole

Capo XII Vincoli e tutele

Art. 37. Vincoli e tutele ambientali

1. Sono aree soggette a regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici, essendo ancora dotati di una forte componente naturale e vegetazionale. È consentita la formazione di percorsi ciclo-pedonali attrezzati, finalizzati al collegamento tra aree abitate e territorio agricolo. L'Amministrazione può prevedere speciali forme di sostegno per interventi volti alla sistemazione delle ripe ed alla qualificazione ambientale.

Art. 37.1. Aree di rispetto Ambientale e di tutela del Reticolo Idrico

1. Il Piano di Governo del Territorio recepisce e individua le aree di rispetto ambientale e di tutela del Reticolo Idrico Minore (RIM), nelle quali sono vietate edificazioni e manomissioni dello stato dei luoghi
2. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ampliamenti e nuova costruzione di ponti funzionali all'accesso ai terreni per lo svolgimento dell'attività agricola e previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore.
3. Per tali aree le norme relative agli specifici elaborati geologici relativi alla gestione del RIM prevalgono sulle presenti Nta .

Art. 37.2. Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1293)

1. La tavola dei vincoli, allegata al Documento di Piano, individua con apposito simbolo grafico le zone assoggettate a vincolo idrogeologico. Tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30/12/1923 e s.m.i. Su tali aree, ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni e comunque agli atti assentivi delle Autorità competenti.
2. Il perimetro indicato nelle tavole del PGT si deve intendere di massima, in quanto indicativo su tavole dell'aerofotogrammetria, poiché nel Regio Decreto 30/12/1933 n° 3267 e s.m.i. di vincolo idrogeologico sono indicate le particelle catastali soggette al vincolo, alla quale i proprietari di dette particelle devono attenersi. In caso di discordanza tra il perimetro indicato nel PGT ed il perimetro del vincolo di cui al Regio Decreto, prevale quest'ultimo. Il limite dei terreni sottoposti al vincolo idrogeologico deve essere verificato sulla base delle mappe catastali originarie.

Art. 37.3. Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

1. In tutto il territorio comunale, nelle aree boscate individuate dal PIF valgono le prescrizioni e i divieti del Piano stesso. Tali prescrizioni e divieti prevalgono sulle norme del PGT.

Art. 38. Ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico

1. Con DM 30 marzo 1954 nel territorio del Comune di San Pellegrino è stato riconosciuto un ambito che, "oltre a formare un quadro naturale di grande interesse panoramico, costituisce, con le singolari caratteristiche dell'architettura locale, un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale."
2. In questo ambito qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia;

3. ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante "Legge Urbanistica", "i piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n.1497, sulla protezione delle bellezze naturali (ora riunificate nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza.

Art. 39. Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale classificati tutelati

Art. 39.1. Beni Culturali classificati

1. Il PGT individua gli edifici singoli o raggruppati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare e i loro spazi di pertinenza, esterni ai Nuclei di Antica Formazione.
2. Qualora tali edifici non risultino classificati secondo quanto indicato al Capo V o al Capo X delle presenti Nta, gli interventi edilizi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro per i beni culturali soggetti a tutela, risanamento conservativo per gli edifici classificati nel repertorio Sirbec non soggetti a tutela diretta.
3. In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche ne dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore.
4. Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico.
5. La destinazione d'uso ammessa è quella consolidata allo stato di fatto, salvo diversa specifica indicazione nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole.

Art. 39.2. Beni Culturali soggetti a Decreto Ministeriale (Art. 10 c.3 lettera a)

- Grand Hotel
- Casino Municipale
- ex Stazione ferroviaria di piazza Granelli
- ex Stazione ferroviaria di Piazza Rosmini

Art. 39.3. Beni Culturali soggetti a tutela (Art. 10 c.1)

- Parrocchiale di San Pellegrino Terme
- Ponte Vecchio, San Nicola
- Chiesa di San Nicola
- Tempio della Vittoria
- Municipio
- Chiesa dei SS. Bernardino e Lino, Alino
- Chiesa località San Rocco
- Chiesa di Antea
- Chiesa di Spettino
- Chiesa dell'Invenzione di S. Croce
- Chiesa di Aplecchio
- Chiesa località Vetta
- Chiesa località Frasnito

- Chiesa località Frasnadello
- Chiesa località Ruspinetto
- Ponte Umberto
- Centrale idroelettrica;

Art. 39.4. Beni catalogati da Regione Lombardia con schede SIRBeC

1. Regione Lombardia individua con le schede SIRBeC (Sistema Informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia) oltre agli edifici elencati agli **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** classifica:
 - Villa Speranza, viale della Vittoria 4
 - Chiesa della Beata Vergine del Carmelo, località Pernazzaro
 - Chiesa della Madonna del Rosario, località Belvedere
2. Gli interventi edilizi su tali fabbricati e l'immediato contesto sono subordinati al preventivo parere della commissione per il paesaggio.

Art. 40. Areali di rischio archeologico

1. Nel quadro del popolamento della Valle si ritiene assai probabile che il territorio comunale sia stato insediato dalla preistoria, si segnalano dunque quei contesti che potrebbero conservare tracce di frequentazione antica nel sottosuolo: i nuclei storici di San pellegrino, Vettarola, Ca' Boffetti, Sussia Bassa e Alta, Fòpa, Forcella, Piazzacava, Alino, Alpecchio, la Vetta, Frasnito, Ruspino, Pizzal, Pregalleno, Cà di Riccio, Antea, Spettino, Sambusso, Frasnadello, Salvarizza, Santa Croce, Colle, Piazza Alto, le chiese storiche in particolare la chiesa dei SS. Bernardino e Lino di Alino e la chiesa Invenzione di Santa Croce, l'ex convento di S. Nicola a Piazza Basso, la torre a San Pellegrino Terme, le cascate, le malghe storiche, i percorsi storici in particolare le importanti mulattiere che passando da Sussia e da Alino e Roncaglia conducevano verso la Val Taleggio e che da Pregalleno conduceva verso Bracca e passando per Antea andava verso Dossena.
2. Per tali siti indicati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza.

Art. 41. Vincoli infrastrutturali

Art. 41.1. Rispetto dei pozzi

1. Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs 152/2006. Tali aree sono regolamentate dalle Norme Geologiche di Piano formanti parte integrante delle presenti NTA.
2. In particolare per queste zone esistono le limitazioni d'uso di carattere geologico definite dalla legislazione specifica al fine di provvedere alla salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee ed alla quale si rimanda per i dettagli.

Art. 41.2. Rispetto degli elettrodotti

1. Il PGT individua le distanze di prima approssimazione (DPA) dagli elettrodotti. Sono le aree destinate alla protezione delle linee elettriche aeree di trasporto ed alla protezione delle persone rispetto all'esposizione alle onde elettromagnetiche, da verificarsi al momento della attuazione dell'intervento da parte dall'Ente gestore.
2. Qualsiasi opera da eseguirsi in vicinanza di elettrodotti dovrà ottenere il preventivo benestare dell'Ente gestore degli impianti sia per la protezione elettrica che per l'elettromagnetismo.
3. Sono ammesse invece nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti dei servizi e impianti pubblici esistenti alla data di adozione del PGT nel rispetto delle norme vigenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici.
4. Le linee elettriche non sono soggette a permesso di costruire, tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione comunale con particolare riguardo alla salvaguardia delle zone con caratteristiche di pregio ambientale.
5. La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
6. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
7. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti NTA;

Art. 41.3. Vincolo cimiteriale

1. La zona di rispetto cimiteriale è vincolata ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie N° 1265/1934, come modificato dall'art. 1 della legge N° 883/57 e s.m.i..
2. Tali aree sono destinate al rispetto ed all'ampliamento dei cimiteri e delle relative attrezzature.
3. Dette zone sono soggette a inedificabilità e le relative aree non sono computabili ai fini edificatori.
4. Vi possono tuttavia essere consentite le sistemazioni delle recinzioni e dei giardini privati esistenti e, previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto dell'onoranza dei defunti. La concessione o l'autorizzazione alle suddette piccole costruzioni sarà rilasciata a titolo precario.

Art. 42. Norme generali per le recinzioni

1. Salvo quanto normato per le zone agricole e per i nuclei di antica formazione, le opere di recinzione, comprese le siepi, possono sorgere sul confine di proprietà con aree sia private che pubbliche, fatti salvi i disposti del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i. (nuovo codice della strada), del relativo regolamento attuativo e delle eventuali modifiche e integrazioni.
2. Le recinzioni realizzate negli *Ambiti del tessuto Urbano Consolidato* (residenziale e produttivo) e negli *Ambiti di Trasformazione* (residenziale e produttivo) dovranno avere l'altezza massima di m 2,00 misurata dalla quota stradale.
In particolare:
 - tra lotti contigui la recinzione potrà essere di tipo cieco
 - verso aree e strade pubbliche o private, aperte al pubblico transito, aree verdi o di particolare pregio ambientale, dovrà essere costituita da un muro di basamento con altezza non superiore a 0,80 m con sovrastante cancellata aperta di altezza massima di 1,20 m.
3. È ammessa la formazione di siepe sulla linea di confine delle proprietà con altezza massima consentita e mantenuta di 2,00 m disposta nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile. Sono vietate le siepi in presenza di pareti finestrate a distanza inferiore a 3,00 m.
4. Sulle recinzioni non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la viabilità e l'estetica o creino pericolo.

Art. 43. Orti comunali

1. Su aree di proprietà comunale, previa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, o su aree di proprietà privata in zona agricola che si convenzionino con l'Amministrazione Comunale, è ammessa la formazione di orti privati.
2. Nella realizzazione di orti è ammessa esclusivamente l'installazione di accessori in legno con altezza massima non superiore a 2,50 m e una superficie coperta non superiore a mq 9, nel rispetto delle norme geologiche di piano e sia adeguatamente schermata mediante siepe viva almeno su due lati verso lo spazio pubblico. Le recinzioni potranno essere realizzate con siepi e/o rete metallica con altezza non superiore a 1,50m. L'atto unilaterale d'obbligo e/o la convenzione dovranno riportare: le condizioni di utilizzo; la durata temporale e l'impegno a rimuovere, a propria cura e a proprie spese, quanto realizzato, qualora l'Amministrazione Comunale lo richieda.

Capo XIII Attività commerciali

Art. 44. Disposizioni per il commercio

Art. 44.1. Ambito di applicazione e definizioni

1. Le presenti norme si applicano con riferimento ad ogni edificio o area avente uso commerciale, indipendentemente dal Sistema Urbanistico o dell'Ambito entro cui ricade.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del DLgs114/98.
3. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è definita all'Art. 5.13.

Art. 44.2. Commercio al dettaglio

1. Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.
2. per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
3. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato ove le norme delle singole zone ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.
4. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Art. 44.3. Settore merceologico

1. Per Settore merceologico si intendono il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario.

Art. 44.4. Attività di commercio al dettaglio in sede fissa

1. TABELLA A – tipologie delle attività di commercio al dettaglio nel PGT
2. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

TABELLA A - TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO	
Tipologia	Superficie di vendita (m ²)

a) Esercizio di vicinato C.1	minore o uguale a 150
b) Medie strutture di vendita C.2	Esercizi aventi superficie di vendita (SV) superiore a m2 150 ed inferiore o uguale a m2 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale o della struttura unitaria come definita dalle normative vigenti in materia;
c) Grande struttura di vendita C.3	Esercizi aventi superficie di vendita (SV) superiore a m2 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale o della struttura unitaria come definita dalle normative vigenti in materia.
d) Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)	Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Art. 44.5. Vendita di oggetti ingombranti

1. La superficie di vendita (mq) degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda (SL).
2. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.
3. È consentito il subentro alle attività esistenti con esclusione delle attività esistenti ricadenti nel centro e nei nuclei storici e negli ambiti territoriali ove non sono ammesse le attività commerciali. È vietato l'insediamento di nuove attività con cambio di merceologia di vendita, in quanto tale mutazione è ritenuta incompatibile in relazione alla rete distributiva esistente.

Art. 44.6. Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago

1. Per pubblici esercizi si intendono le attività di somministrazione al pubblico, ovvero quelle nelle quali viene effettuata la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto; sono pubblici esercizi, a titolo esemplificativo, ristoranti, trattorie, bar, birrerie.
2. Per locali di intrattenimento e svago si intendono le attività di pubblico spettacolo nonché quelle assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, previsto dalle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza; sono locali di intrattenimento e svago, a titolo esemplificativo, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo).

Art. 44.7. Sale gioco e sale scommesse

1. Per sale gioco e sale scommesse si intendono le attività in cui viene effettuata in forma esclusiva o prevalente l'attività di cui agli artt. 86 e 88 del R.D. 773/1931 Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, ovvero le sale pubbliche per giochi leciti (compresi quelli di cui all'art. 110 del TULPS stesso) e quelle nelle quali viene effettuata la raccolta di scommesse.
2. In caso di presenza nei medesimi locali di attività di somministrazione non aperta al pubblico indeterminato ma unicamente alla clientela dell'attività di sala gioco o scommessa, deve intendersi prevalente l'attività di sala gioco o scommessa.

Art. 45. Previsioni per le attività commerciali

Art. 45.1. Esercizi di vicinato

1. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio. L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.
2. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.
3. L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge. Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

Art. 45.2. Medie strutture di vendita

1. L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti nel Piano delle Regole, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.
2. Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.
3. La possibilità di nuovi insediamenti commerciali nel Comune di San Pellegrino Terme è limitata ai soli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nel rispetto delle presenti Nta e nei suoi allegati con esclusione delle grandi strutture di vendita.
4. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

Art. 45.3. Medie strutture di vendita già insediate

1. Per le medie strutture esistenti ed operanti alla data di adozione del PGT viene fatta salva la dotazione attuale di servizi e di sosta; si stabilisce che l'esercizio dell'attività commerciale svolta all'atto dell'entrata in vigore del PGT è fatta salva, eccetto i casi in cui si intendesse attivare trasferimenti e/o ampliamenti con opere edilizie. In tali casi le dotazioni di servizi e di sosta dovranno essere adeguate alle specifiche norme del Piano dei Servizi ed alle norme vigenti in materia.
2. I titolari delle attività commerciali, esercitate negli immobili oggetto della localizzazione introdotta con il PGT, possono promuovere la conversione della propria licenza nella autorizzazione ai sensi della normativa vigente. Non è ammesso il trasferimento della autorizzazione commerciale consolidata da un settore merceologico principale (alimentare e/o extralimentare) all'altro.

Art. 45.4. Grandi strutture di vendita

1. Il PGT non prevede l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV) nel territorio del Comune di San Pellegrino Terme ad eccezione di quanto previsto dall'Accordo di Programma D.P.G.R. 7 marzo 2007 n.2111, modificato dalla D.P.G.R. 8 ottobre 2010 n.10167.

Art. 46. Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

1. L'articolo 3.4 delle Nta del Piano dei Servizi individua le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, fatta salva la possibilità di monetizzazione come prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05, nei limiti indicati nel Piano dei Servizi.
2. La dotazione di parcheggi richiesta può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo delle stesse ad uso di parcheggio pubblico trascritto nei registri immobiliari.
3. Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le dotazioni di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico verranno calcolate applicando le stesse modalità indicate con calcolare la superficie di vendita; pertanto la SL degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, sarà calcolata nella misura di 1/8 della SL complessiva dell'unità immobiliare sede dell'attività, mentre quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata nella misura di 1/2 della SL complessiva dell'unità immobiliare sede dell'attività. Poiché in tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita, l'applicazione delle modalità di conteggio della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici di cui al presente comma è subordinata all'assunzione, da parte del proprietario dei locali e dei suoi aventi causa ad ogni titolo, dell'obbligo di adeguare la dotazione in caso di vendita di merci diverse da quelle ingombranti o congiunta tra ingrosso e minuto.
4. Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili, ammissibili in base alle norme del presente Piano delle Regole, vadano a configurare una nuova destinazione ad attività commerciale o a pubblico esercizio e locale di intrattenimento e svago, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è sempre richiesta per l'apertura delle attività commerciali con Superficie di Vendita maggiore di m² 150 e dei pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago con Superficie Lorda maggiore di m² 150; in tale caso per la determinazione delle dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico occorrerà fare riferimento alle quantità indicate per le medie strutture di vendita non inserite in Ambiti a Volumetria definita indicati all'articolo 3.5 delle Nta del Piano dei Servizi.
5. Ove la verifica operata ai sensi delle presenti Norme tecniche di attuazione e di quelle del Piano dei Servizi della dotazione di aree per urbanizzazioni non risulti già sufficiente sulla base delle cessioni riferite ai precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione aggiuntiva dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area contigua nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettarne la monetizzazione con le modalità di cui all'art. 12 del Piano dei Servizi.
6. Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 50 m. di percorso pedonale (elevato a 100 m nel centro e nuclei storici).

Art. 47. Procedura abilitativa

1. Per l'insediamento degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto:

	procedura
Esercizi di vicinato e pubblici esercizi fino a 150 m ² di SL	Titolo abilitativo semplice
MSV	Permesso di costruire convenzionato

2. Quando la cessione delle aree non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia. Detti proventi possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica ovvero per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, come disposto all'art. 46, comma 1, lettera "a", della LR 12/05.

Art. 47.2. Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie, gli atti necessari per la loro esecuzione devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio.
2. Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessita di preventiva approvazione di Piano Attuativo:
 - l'avvio del procedimento di pianificazione deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale o per pubblico esercizio, coincidente con la presentazione della domanda;
 - la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale o pubblico esercizio;
3. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo, e potranno essere prorogati, su motivata richiesta, in relazione alle tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.
4. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.
5. Il procedimento di formazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione che prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita, deve essere contestuale a quello di autorizzazione all'apertura. La verifica di ammissibilità urbanistica connessa all'istruttoria per l'emissione dell'autorizzazione commerciale è condotta sulla base della compatibilità dell'intervento alle disposizioni del PGT e degli strumenti di pianificazione regionale e della Provincia.

Art. 48. Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale per gli interventi commerciali

1. Per l'insediamento delle medie strutture di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.
2. Dovranno quindi essere valutate:
 - idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
 - efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
 - garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;
3. Inoltre sono ritenuti necessari:
 - parcheggi a raso con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) collocati a raso e all'aperto, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta; qualora risultasse impossibile la piantumazione, l'Amministrazione comunale indicherà un'altra area di proprietà comunale ove mettere a dimora lo stesso numero di alberi.
 - controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in ambiti di rilievo paesistico ambientale;
 - eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.
4. L'insediamento di fabbricati per attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali (con esclusione delle attività connesse con gli impianti di erogazione carburanti).
5. Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 50 m. di percorso pedonale lineare (elevati a 100 m nel centro e nuclei storici).
6. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo.
7. Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

Art. 49. Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

1. Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno del Centro e dei nuclei storici o dei singoli complessi edilizi di pregio storico documentario sono ammessi 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. 50. Disposizioni per i distributori di carburante

1. L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né essere negativo per l'ambiente o disdicevole per l'estetica cittadina.
2. Nelle fasce di rispetto stradale e negli ambiti appositamente individuati è ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto del D.Lgs. 32/98, della L.r. 6/2010 e del regolamento regionale di attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti approvato con DGR n. 6698 del 9 giugno 2017, nel rispetto della verifica del Bilancio Ecologico dei Suoli ai sensi della L.R. 31/2014.
3. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - IC (rispetto all'intera area utilizzata): 20% (escluse pensiline);
 - ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 5,00 metri dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale;
 - le attrezzature devono avere accessi canalizzati;
 - possono essere annessi esclusivamente autofficine e bar di dimensioni limitate non superiori rispettivamente a 150 m² e 100 m², per un'altezza massima pari a 4 metri.
 - L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime degli incroci, ferma la osservanza delle norme del Codice della Strada e del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.
4. Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti nei Nuclei di Antica Formazione e negli ambiti ove sia esplicitamente escluso nelle presenti norme.
5. I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl e di infrastrutture per la ricarica elettrica degli autoveicoli.
6. Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che potranno essere localizzati negli ambiti produttivi purché pertinenti e di stretto servizio ad attività.

Capo XIV Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica

Art. 51. Norme relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica .

1. Le norme geologiche di piano relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica sono riportate nello specifico elaborato approvato dal Consiglio Comunale e formano parte integrante delle presenti norme.

Art. 51.2. Classi di fattibilità geologica

1. Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti Nta, e devono essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi e in attuazione del Documento di Piano.

Art. 52. Ambiti geologicamente instabili (classe di fattibilità geologica IV)

1. Si tratta delle zone in classe di fattibilità geologica IV, identificate dallo Studio Geologico parte integrante del presente PGT.
2. Queste zone sono destinate esclusivamente alla conduzione agricola dei fondi con divieto di ogni edificazione per motivi di instabilità geologica. Per gli edifici la cui Area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano
3. È vietata la realizzazione di area di stoccaggio del legname od in genere dei prodotti del bosco.
4. Tali limitazioni sono finalizzate alla mitigazione della pericolosità in essere. Le aree in oggetto sono comunque computabili nella superficie aziendale ai fini della edificazione in altre zone agricole.

Art. 53. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Si tratta di aree non soggette a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. e, punto 3) della L.R. 12/05 come modificata dalla L.R. 14 marzo 2008, n. 4 e s.m.i.. Sono individuate dallo Studio relativo alla componente Geologica, idrogeologica e sismica e prevalentemente poste lungo l'asta del fiume Brembo.
2. Entro tali aree sono vietati operazioni di movimento terra e qualsiasi tipo di edificazione e di realizzazione di manufatti, con l'eccezione delle eventuali opere di sostegno e di protezione spondale.
3. Tutti gli edifici esistenti in tali zone alla data di adozione del PGT sono assoggettati esclusivamente agli interventi edilizi di **manutenzione ordinaria**. In ogni caso prevale la normativa relativa a tali aree presente negli elaborati di fattibilità geologica formanti parte integrante del PGT.

Art. 54. Applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica

1. Gli interventi previsti nel Piano delle Regole sono tenuti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica di cui all'articolo 58 bis, comma 2, della L.R. 12/2005 secondo quanto indicato all'articolo 3 del Regolamento Regionale (DGR X/6829 del 30.06.2017 e s. m. e i.) recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.
2. Laddove possibile negli interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione urbana è necessario considerare lo smaltimento delle acque meteoriche non in fognatura ma in loco sfruttando il riciclo ovvero la laminazione sempre in relazione al predetto principio di invarianza idraulica.

3. Le superfici orizzontali realizzate con erba sintetica non concorrono alla verifica dei criteri di invarianza idraulica.

Capo XV Disposizioni per la sicurezza e la sostenibilità ambientale degli interventi

Art. 55. Aree bonificate e da bonificare

1. Al fine di prevenzione e di tutela della salute pubblica, sono perimetrate le aree bonificate e da bonificare presenti nella documentazione di RL per indicare il grado di rischio dell'area e rendere noti i vincoli esistenti sulla stessa, per una sua futura fruizione o modifica dello stato dei suoli.
2. Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:
 - aree bonificate: aree per le quali sono stati raggiunti gli obiettivi di bonifica previsti dal progetto presentato e approvato. Si specifica che successive modifiche dello stato dei suoli o delle destinazioni funzionali comporteranno una necessaria verifica degli obiettivi di bonifica raggiunti;
 - aree da bonificare: aree in cui è stato accertato il superamento delle soglie di contaminazione o di rischio previste dalla normativa.
3. In caso di interventi su aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso per i quali non sia già in corso un procedimento di bonifica (o cambi di destinazione d'uso significativi ai fini della qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate per obiettivi di qualità meno restrittivi rispetto al nuovo uso), è indispensabile l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o della presenza di rifiuti o altre passività ambientali. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica volti al raggiungimento o alla verifica dei criteri di qualità dei suoli. La realizzazione di interventi edilizi è subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.
4. Sono fatte salve le SL eventualmente da demolirsi nel corso del procedimento finalizzato alla bonifica.

Art. 56. Disposizioni per prevenzione rischio Radon

1. I livelli massimi di riferimento di concentrazione di attività di radon in aria per le abitazioni e i luoghi di lavoro sono stabiliti dall'art. 12 del D.Lgs. 31.07.2020 n.101.
2. Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon, entro i limiti previsti dalla vigente normativa.
3. Nel territorio del Comune di San Pellegrino Terme le nuove abitazioni, dalla data di approvazione della presente revisione del PGT, dovranno garantire un livello di concentrazione media annua di attività di radon in aria pari o inferiore a 200 Bq/mc.
4. Tra i provvedimenti da assumere si indicano:
 - la realizzazione di intercapedini areate evitando il contatto dei muri perimetrali con il terreno
 - la formazione di vespai areati sia nei locali di abitazione che in quelli accessori interrati e a piano terra
 - impermeabilizzazione della costruzione rispetto al terreno.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con l'ATS.

6. Negli interventi edilizi si dovrà riferire alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011 nonché a quanto previsto dal D.Lgs 101/2020.

Art. 57. Permeabilità delle aree scoperte dotazione minima di verde e taglio degli alberi

1. In tutti gli ambiti edificabili (consolidati o di trasformazione) per gli interventi di nuova costruzione riguardanti unità immobiliare/volumi dotati di un proprio lotto di pertinenza, si richiede che almeno il 30% delle aree scoperte sia permeabile al fine di garantire una adeguata capacità di assorbimento del terreno durante le precipitazioni piovose. Si richiede inoltre che nelle aree scoperte sia garantito un minimo di dotazione arborea a titolo di parziale risarcimento ambientale. La dotazione minima richiesta è fissata in n° 1 essenze autoctone di alto fusto ogni 80 mq di superficie scoperta.

Art. 58. Risparmio della risorsa idrica.

1. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione devono perseguire criteri di sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni climalteranti, all'inserimento nel paesaggio.
2. In particolare, con riferimento al risparmio della risorsa idrica oltre al già richiamato RR 7/2017 e s. m e i. gli interventi di nuova costruzione devono fare riferimento al RR 2/2006 per quanto riguarda le misure di risparmio idrico, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e della qualità paesaggistica dei luoghi.

Art. 59. Compatibilità con il Piano di Azione d'Ambito

1. Ogni proposta di attuazione riferita agli interventi inseriti in Ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita dovrà essere preliminarmente verificata e valutata rispetto al Piano di Azione d'Ambito con l'Ufficio d'Ambito e con il Soggetto Gestore del servizio in considerazione della possibilità di fornitura idrica, sulla base di una corretta valutazione delle fonti di approvvigionamento in essere e/o previste nonché della idoneità della rete distributiva, eventualmente assumendo a carico dell'intervento le necessarie opere indicate dal Soggetto Gestore.
2. Analoga verifica dovrà essere preliminarmente effettuata e valutata rispetto al Piano di Azione d'Ambito con l'Ufficio d'Ambito e con i soggetti gestori dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa l'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti idraulici e organici.

Art. 60. Impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva

1. Su tutto il territorio comunale, fatti salvi gli adempimenti, pareri ed atti autorizzativi degli Organi/Enti (es. ARPA, Provincia, ASL, etc.) specificatamente designati dalla normativa di settore e nel rispetto delle vigenti leggi in materia, è consentita l'installazione di antenne ed impianti tecnologici fissi per la ricezione telefonica mobile/cellulare e radiotelevisiva previa valutazione della Commissione Paesaggistica e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale tendente ad evitare la dispersione degli impianti sul territorio comunale. Per la posa di detti impianti dovranno essere previste adeguate modalità di inserimento paesistico unitamente a coerenti misure di minimizzazione dell'impatto ambientale, con l'inserimento di piantumazioni di essenze arboree o altre forme di cortina atte a mascherare quanto più possibile gli impianti.

Art. 61. Disposizioni per l'integrazione delle tecnologie di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici

1. Ai sensi del D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48, negli edifici di nuova costruzione, negli edifici sottoposti a ristrutturazione importante e negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto sono rispettati i seguenti criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici:
 - a) negli edifici non residenziali di nuova costruzione e negli edifici non residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installati:
 - 1) almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
 - 2) infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, per almeno un posto auto ogni cinque, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare ulteriori punti di ricarica per veicoli elettrici;
 - b) l'obbligo di cui alla lettera a) si applica qualora:
 - 1) il parcheggio sia situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o
 - 2) il parcheggio sia adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione riguardino il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
 - c) entro il 1° gennaio 2025, negli edifici non residenziali dotati di più di venti posti auto, è installato almeno un punto di ricarica ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
 - d) negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE;
 - e) l'obbligo di cui alla lettera d) si applica qualora:
 - 1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio;
 - o
 - 2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;
 - f) le disposizioni di cui alle lettere da a) a e) non si applicano nel caso in cui:
 - 1) l'obbligo insista su edifici di proprietà di piccole e medie imprese, quali definite al titolo I dell'allegato della raccomandazione 2003/361/CE della Commissione europea, e da esse occupati;
 - 2) con riguardo esclusivo alle lettere a) e d), siano state presentate domande di permesso a costruire o domande equivalenti entro il 10 marzo 2021;
 - 3) le infrastrutture di canalizzazione necessarie si basino su microsistemi isolati e ciò comporti problemi sostanziali per il funzionamento del sistema locale di energia e comprometta la stabilità della rete locale;
 - 4) il costo delle installazioni di ricarica e di canalizzazione superi il 7% del costo totale della ristrutturazione importante dell'edificio;
 - 5) l'obbligo insista su edifici pubblici che già rispettino requisiti comparabili conformemente alle disposizioni di cui al decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

Art. 62. Serre e logge bioclimatiche

1. Al fine di considerare le serre e logge bioclimatiche quali volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici, devono essere ottemperati i criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, ai fini dell'equiparazione a volumi tecnici di cui alla DGR N° X/1216 del 10/01/2014.

Art. 63. Azioni a favore della resilienza e del controllo climatico

1. Il PGT incentiva gli interventi a favore della resilienza del sistema territoriale e al fine di dare corso ad azioni per il controllo climatico; a tale fine vengono stabilite le seguenti premialità:
2. In caso di interventi di depavimentazione rispetto allo stato di fatto effettuati al fine di realizzare spazi di verde profondo, una volta verificata la qualità dei suoli, è assegnato un IF integrativo di 0,5 mc/mq aggiuntivo rispetto all'indice di Ambito, calcolato sulla superficie oggetto di depavimentazione.
3. In caso di formazione di tetti verdi impegno alla manutenzione almeno decennale, è assegnato un IF integrativo applicato alla SL di 0,1 mq/mq, aggiuntivo rispetto all'indice di Ambito, calcolato sulla estensione del tetto verde.
4. In caso di formazione di tetto verde è consentita una maggiore altezza H del fabbricato di 0,5 m al fine di ospitare l'impianto e la idonea stratificazione in copertura.
5. L'incentivo non si applica nei Nuclei di Antica Formazione, negli Ambiti di valore storico del tessuto urbano consolidato, negli ambiti residenziali di valore ambientale, negli ambiti consolidati produttivi da dismettere e negli ambiti del sistema ambientale-agricolo.

Capo XVI Norme finali e transitorie

Art. 64. Edifici esistenti con destinazione d'uso non ammessa negli ambiti individuati dal Piano delle regole

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT) ed in contrasto con le presenti Norme sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme dell'ambito.

Art. 65. Deroghe

1. La disciplina dettata dal PGT può essere derogata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, secondo le procedure previste dall'art.40 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i. e dell'art. 14 del DPR 380/01 e s. m. e i, e, comunque, nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004.
2. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art.19 della L.R. 20 febbraio 1989, n.6.

Art. 66. Tolleranze esecutive

1. Le tolleranze esecutive sono regolate dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s. m. e i..