



Comunità Europea



Stato Italiano



Regione Lombardia



Provincia di Bergamo



Comunità Montana
Laghi Bergamaschi



Comune di Spinone al Lago

Via G. Verdi, 17 - 24060 Spinone al Lago (BG)

Tel. 035/810051 - Fax 035/811345

E-mail info@comune.spinone-al-lago.bg.it

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

legge regionale 11 marzo 2005, n 12

ELABORATO 12

NORME DI ATTUAZIONE

(Aggiornamento aprile 2011)

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n°18 in data 1 dicembre 2011

Pubblicato all'Albo Pretorio in data

Parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Bergamo con atto n° in data

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° in data

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° in data

Estensori dell'elaborato:

architetto gian luca marangoni

Via IV novembre, 726
21042, Caronno Pertusella - VA

Telefono: 335-8784572
Fax: 1782219724
E-mail: glucamarangoni@tiscali.it

Ordine degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti, e Conservatori
della Provincia di Varese, n. 1374

Per l'Amministrazione Comunale:

architetto romeo paleari

Via Massimo D'Azeglio, 18/a
20052 Monza

Telefono: 335-7808636
Fax: 039-383822
E-mail: romeogp@libero.it

Ordine degli Architetti Pianificatori
Paesaggisti, e Conservatori della
Provincia di Monza e Brianza, n. 627

INDICE

TITOLO I. GENERALITA'.....	4
Articolo 1. Elaborati del Piano di Governo del Territorio.....	4
Articolo 2. Inquadramento normativo.....	4
Articolo 3. Ambito di applicazione, PGT e livelli di pianificazione territoriale	5
Articolo 4. Valenza paesistica del Documento di Piano.....	6
Articolo 5. Componente geologica, idrogeologica e sismica.	6
Articolo 6. Presenza di vincoli giuridici.....	6
Articolo 7. Prevalenza tra gli strumenti del Piano di Governo del Territorio.....	7
Articolo 8. Definizioni relative a parametri ed indici urbanistici.....	7
Articolo 9. Aree di pertinenza e parcheggi pertinenziali.....	11
Articolo 10. Dimensione minima degli alloggi.....	11
Articolo 11. Articolazione delle destinazioni d'uso.....	13
TITOLO II. DOCUMENTO DI PIANO.....	15
Articolo 12. Obiettivi di sviluppo complessivo del PGT.....	15
Articolo 13. Perequazione, incentivazione e compensazione.....	15
Articolo 14. Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.....	16
Articolo 15. Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.....	19
TITOLO III. PIANO DEI SERVIZI.....	20
Articolo 16. Principi generali.....	20
Articolo 17. Inquadramento territoriale.....	20
Articolo 18. Classificazione delle aree pubbliche o di uso pubblico.....	21
Articolo 19. Attuazione, programmazione economica, operatività e flessibilità.....	22

Articolo 20. Norme specifiche per la pianificazione attuativa.....	23
Articolo 21. Determinazione del numero di utenti dei servizi.....	24
Articolo 22. Dotazioni di aree ed attrezzature nel territorio Comunale.....	24
Articolo 23. La mappatura delle previsioni del Piano dei Servizi.....	26
Articolo 24. Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi.....	26
TITOLO IV. AREE PER SERVIZI.....	27
Articolo 25. Servizi di livello comunale esistenti e in progetto.....	27
Articolo 26. Servizi di livello sovracomunale esistenti e in progetto.....	28
Articolo 27. Impianti di livello comunale e sovracomunale esistenti.....	28
Articolo 28. Impianti di livello comunale e sovracomunale in progetto.....	29
TITOLO V. PIANO DELLE REGOLE.....	30
Articolo 29. Finalità del Piano delle Regole.....	30
Articolo 30. Deroche ed immobili in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.....	30
Articolo 31. Risparmio energetico.....	31
Articolo 32. Recepimento degli strumenti sovraordinati.....	33
Articolo 33. Individuazione delle aree da assoggettare a specifica disciplina.....	35
Articolo 34. Norme per le attività commerciali.....	37
Articolo 35. Recupero abitativo dei sottotetti esistenti.....	38
Articolo 36. Tutela degli alberi e del paesaggio.....	38
TITOLO VI. REGOLE PER AREE ED EDIFICI.....	39
Articolo 37. Interventi nel Nucleo di Antica Formazione.....	39
Articolo 38. Aree del Tessuto Urbano Consolidato.....	45
Articolo 39. Aree per attività agricole in ambito di salvaguardia idrogeologica.....	50

Articolo 40. Aree per attività agricole.....	50
Articolo 41. Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	52
Articolo 42. Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.....	53
Articolo 43. Edifici testimoniali.....	54
TITOLO VII. PAESAGGIO.....	55
Articolo 44. Qualità del progetto.....	55
Articolo 45. Carta della sensibilità paesaggistica.....	55

TITOLO I. GENERALITA'.

Articolo 1. Elaborati del Piano di Governo del Territorio.

1. La cartografia che accompagna il Documento di Piano è stata predisposta per consentire una visione d'insieme, estesa all'intero territorio comunale, dei contenuti di piano. Assicura la possibilità di rappresentazioni di dettaglio di ambiti particolari, quali quelli urbani mediante l'uso di rapporti di rappresentazione adeguati.
2. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22.
3. Gli elaborati che producono effetti giuridici sono individuati nell'elenco seguente.

ELABORATI PRESCRITTIVI:

- Tavola 0: Tavola previsioni di piano.
- Tavola 7 a/b/c/d: Ambiti di trasformazione.
- Tavola 8 a/b/c/d: Attrezzature pubbliche e verde.
- Tavola 9 a/b/c/d: Piano delle Regole.
- Tavola 10.3: Interventi nei Nuclei di Antica Formazione.
- Elaborato 12: Norme di attuazione.
- Tavola B a/b/c/d: Carta della sensibilità paesistica.

ELABORATI RICOGNITIVI , DESCRITTIVI O DI INDIRIZZO:

- Tavola 1 a/b/c/d: Cartografia.
- Tavola 2 a/b/c/d: Piani sovracomunali - Vincoli amministrativi.
- Tavola 3 a/b/c/d: Beni di interesse paesaggistico o storico e loro aree di rispetto.
Siti interessati da habitat naturali.
- Tavola 4 a/b/c/d: Strade esistenti e urbanizzazioni.
- Tavola 5 a/b/c/d: Assetto insediativo del tessuto urbano.
- Tavola 6 a/b/c/d: Partecipazione.
- Tavola 10.1: Soglie storiche nei Nuclei di Antica Formazione.
- Tavola 10.2: Tipologie nei Nuclei di Antica Formazione.
- Elaborato 11: Relazione illustrativa.
- Tavola A a/b/c/d: Carta del Paesaggio - Analisi.
- Tavola C a/b/c/d: Scenario.
- Elaborato D: Relazione sul paesaggio.

Articolo 2. Inquadramento normativo.

1. Gli indirizzi generali che il dettato legislativo introduce, riguardo il nuovo quadro di pianificazione comunale, sono articolati nei seguenti punti:
 - l'univocità delle strategie, attraverso l'articolazione di un piano che, nelle sue tre componenti, intende essere strumento di regia delle politiche e azioni settoriali ed avere natura strategica ed, insieme, operativa;
 - il piano come processo, in continua evoluzione, che deve generare un percorso circolare e di perfezionamento ed arricchimento dello stesso, anche attraverso l'allestimento di un programma di **monitoraggio** (per la sua attuazione e gestione) che renda possibile l'adeguamento del piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e

- territoriali;
- il piano come programma, legato ad un arco temporale stabilito ed alla definizione delle risorse necessarie alla sua attuazione;
 - la sostenibilità socio-economica ed ambientale delle scelte che deve essere perseguita attraverso un processo di interrelazione continua e trasversale tra le valutazioni paesaggistiche ed ambientali ed il percorso di definizione ed aggiornamento delle strategie di pianificazione;
 - la condivisione:
 - a. delle conoscenze, attraverso la creazione di un sistema multidisciplinare integrato nel Sistema Informativo Territoriale quale fonte principale e condivisa delle analisi ed elaborazioni a supporto della gestione del territorio;
 - b. delle strategie, attraverso la strutturazione sistematica ed organizzata di momenti partecipativi e la raccolta di proposte di tutti i soggetti che interagiscono sul territorio;
 - c. del processo realizzativo, attraverso un'informazione completa e trasparente che permetta al cittadino comune, come ai diversi attori sociali di svolgere un ruolo costruttivo e di dare un contributo propositivo prima, e di interrogare il piano nei suoi propositi e di verificarlo negli effetti prodotti successivamente;
 - la responsabilità:
 - a. di concorrere alla costruzione della "visione" e degli scenari di sviluppo territoriali di scala più ampia;
 - b. di realizzare azioni per attuare obiettivi e strategie comuni sia nel contesto territoriale locale sia in quello di maggior scala;
 - c. di proporre strategie differenti da quelle elaborate a scala maggiore, all'interno di un nuovo contesto di collaborazioni interistituzionali, non più gerarchico ma dialettico, nel quale alla Regione spetta emanare atti di indirizzo e di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale locale, e nel quale la Provincia si propone come il soggetto istituzionale di riferimento per la governance dei sistemi locali;
 - la legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, finanziari ed ambientali, nonché di incentivazione urbanistica quali strumenti utili al raggiungimento di più elevati livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi nonché di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della città e del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.
2. In seguito alla approvazione della L.R. 14 marzo 2008 n. 4, "Ulteriori modifiche e integrazioni alla L.R. n. 12/2005 per il Governo del Territorio", il Documento di Piano per i comuni fino a 2.000 abitanti, risultanti dall'ultimo censimento ufficiale, assume validità a tempo indeterminato ed è sempre modificabile, come peraltro gli altri due elaborati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) con cui forma un unico atto. L'approvazione di tale atto diviene quindi congiunta. Il Documento di Piano deve essere comunque verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale per l'adeguamento della programmazione attuativa.

Articolo 3. Ambito di applicazione, PGT e livelli di pianificazione territoriale.

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: Documento di Piano (D.d.P.), Piano dei Servizi (P.d.S.), Piano delle Regole (P.d.R.), Piani Attuativi ed atti equivalenti di

“programmazione negoziata” con valenza urbanistica.

2. Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.
3. Le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale sono articolate applicando il principio della “maggior definizione”.
4. Il Documento di Piano di Spinone al Lago non propone modificazioni ai piani di livello sovracomunale, limitandosi ad applicare, ove necessario, il suddetto principio di maggior definizione.

Articolo 4. Valenza paesistica del Documento di Piano.

1. Il Documento di Piano, considerate alla scala comunale le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, individua nella carta del paesaggio e nella carta di sensibilità paesistica, i contenuti e i livelli di sensibilità del paesaggio e dell'ambiente del territorio comunale.
2. A seguito della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale ed in quanto atto di maggior dettaglio, la normativa inerente aspetti paesistico-ambientali contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Articolo 5. Componente geologica, idrogeologica e sismica.

1. Il Documento di Piano recepisce gli elaborati in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale, e quindi lo stesso è integrato dalle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico ivi contenute.
2. Le norme e le indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale di Spinone al Lago sono recepite nel Piano di Governo del Territorio.

Articolo 6. Presenza di vincoli giuridici.

1. Con riferimento ai vincoli giuridici presenti nel territorio di Spinone al Lago:
 - non sono presenti vincoli di carattere militare;
 - non sono presenti depuratori;
 - non sono presenti aziende a rischio di incidente rilevante.
2. Sono presenti pozzi per la captazione di acqua, sia per fini irrigui che con caratteristiche di fonte minerale.
3. In ordine alle fasce di rispetto degli elettrodotti, a Spinone al Lago si registra la presenza di reti per il trasporto di energia elettrica.
4. Negli elaborati relativi ai vincoli giuridico-amministrativi, sono riportate la fasce di rispetto definite da Terna Rete Elettrica Nazionale, in ordine alla l.r. 12/2005 e riferita alla normativa vigente.

5. Con riferimento al Vincolo idrogeologico, ai sensi di quanto previsto dalla normativa di attuazione del P.A.I. (Piano Stralcio per L'Assetto Idrogeologico), il Comune di Spinone al Lago ha eseguito le analisi sulla situazione del dissesto idrogeologico includendo l'istruttoria nella D.d.u.o. n° 1620 del 11/02/2003 in Tabella 2B ai sensi del punto 5.3 della d.g.r. n° 7365/01 approvato dalla Regione Lombardia ; per cui ha efficacia quanto prescritto dallo Studio Geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della legge 41/97 e parte integrante del P.R.G. vigente, le cui indicazioni in materia vengono recepite quale vincolo giuridico esistente nel presente strumento urbanistico.
6. In ordine alla fascia di rispetto dei cimiteri, con riferimento alla normativa regionale vigente il PGT registra che il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, verificato la non presente riduzione a termine di legge da concretizzare mediante Piano Cimiteriale, è pari a 200 metri e comporta, fatte salve prescrizioni normative regionali, l'inedificabilità delle aree in esso ricomprese.
7. Negli interventi edilizi afferenti il presente strumento urbanistico è prescritta l'osservanza delle linee guida emanate dalla Regione Lombardia con decreto n. 12.678 del 21 dicembre 2011 per la prevenzione dall'esposizione al gas radon negli ambienti confinati.

Articolo 7. Prevalenza tra gli strumenti del Piano di Governo del Territorio.

1. In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, saranno prevalenti ai fini giuridici i contenuti del Piano dei Servizi, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica, seguiti dai contenuti del Piano delle Regole, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo, seguiti dai contenuti del Documento di Piano, in quanto non atti a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale vigente.
3. Sono fatte salve le previsioni edificatorie oggetto di domande o istanze conformi al P.R.G. vigente alla data di presentazione delle stesse, limitatamente a quelle presentate sino alla data di adozione del presente P.G.T. ed il cui procedimento è tuttora in corso e fino ad esito del medesimo.
4. Tutti gli interventi da effettuare nel territorio del Comune di Spinone al Lago, saranno posti in essere considerata la congruenza con atti trascritti presso i registri immobiliari, fatta salva la modifica di tali atti nei termini e con le modalità previsti dalla legislazione vigente.

Articolo 8. Definizioni relative a parametri ed indici urbanistici.

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni; le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici, recepite con modalità indicate nelle prescrizioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, devono essere recepite, con modalità ivi definite, dagli strumenti attuativi da predisporre in ordine a quanto disposto dal Documento di Piano.

St - (Superficie territoriale): è la superficie complessiva del lotto o del comparto edificatorio al lordo delle aree per servizi e urbanizzazioni.

Sf - (Superficie fondiaria): è la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per servizi e urbanizzazioni.

Sp - (Superficie di perequazione): è la superficie di area per servizi oggetto di perequazione.

Sc - (Superficie coperta): è la superficie della proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi che non superino la misura di mt 2. Agli effetti del calcolo si computano anche i volumi a sbalzo oltre la misura di mt 0,50.

Rdc - (Rapporto di copertura): indica la quantità massima di superficie che può essere coperta all'interno di un lotto, è dato dal rapporto tra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria del lotto (**Sf**) ed è espresso in valore percentuale (%).

Ap - (Area permeabile): è la superficie parziale di St o Sf, non interessata da costruzioni anche in sottosuolo o pavimentazioni, che mantiene caratteristiche di permeabilità della superficie del terreno all'acqua piovana.

Slp - (Superficie lorda di pavimento): è la somma delle superfici agibili e/o abitabili ai sensi della normativa vigente, di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari o gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di seguito indicate. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono escluse:

- le superfici riferite a volumi tecnici, come definiti dalla normativa vigente;
- le logge, le coperture praticabili (terrazzi) ed i porticati entro il limite del 20% della Slp computabile, gli aggetti aperti (balconi) purché questi non superino lo sbalzo di mt 2,50 per gli edifici industriali ed artigianali in genere e di mt 1,50 per edifici con altra destinazione. Oltre tale limite viene computato ai fini della verifica della Slp la superficie aggettante in esubero;
- le superfici relative a volumi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) purché di altezza interna non superiore a mt 2,50 e non emergenti oltre mt 1,25 (in caso di volumi parzialmente interrati in piani di campagna inclinati, sono escluse le parti di superficie poste a base dei volumi non emergenti oltre mt 1,25);
- gli spazi destinati ad autorimessa, nella misura massima di m² 1 ogni m³ 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- gli atri di ingresso e le superfici riferite ai vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi, limitatamente alla dimensione riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi;
- per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le

relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo decreto di presa d'atto degli Uffici comunali.

Sdv - (Superficie di vendita): è la superficie inerente le attività commerciali, occupata dall'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi.

Qz - (Quota zero): è costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali se adiacenti, diversamente è la media dei piani naturali di campagna interessati dal progetto.

V - (Volume): è determinato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di ogni piano, definita pari a mt 3.

H - (Altezza massima degli edifici): è determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta della copertura misurata all'intradosso e la Qz. Non sono soggetti al rispetto della H, verificata la compatibilità con esigenze paesistico-ambientali, i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e i corpi ed impianti tecnici come:

- campanili;
- serbatoi idrici;
- torri piezometriche e per telecomunicazioni;
- tralicci di elettrodotti;
- camini;
- torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione;
- silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

Hr - (Altezza massima delle Recinzioni): in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno valutate aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).

Ut - (Utilizzazione territoriale): indica il rapporto massimo fra SIp realizzabile e St. ($SIp/St = Ut$).

Uf - (Utilizzazione fondiaria): indica il rapporto massimo fra SIp realizzabile e Sf. ($SIp/Sf = Uf$).

Up - (Utilizzazione di perequazione): indica il rapporto massimo fra SIp realizzabile e Sp. ($SIp/Sp = Up$).

It - (Indice territoriale): indica il rapporto massimo fra Volume realizzabile e St. ($V/St = It$).

If - (Indice fondiario): indica il rapporto massimo fra Volume realizzabile e Sf. ($V/Sf = If$).

Ip - (Indice di perequazione): indica il rapporto massimo fra Volume realizzabile e Sp. ($V/Sp = Ip$).

Ds - (distanza di manufatti ed edifici dalle strade): E' la distanza minima degli edifici, misurata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a mt 1,50, dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine medesimo. Si definisce

confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa. Il limite di distanza dalle strade è definito dal Piano in applicazione del Nuovo Codice della Strada e del Piano Urbano del traffico e del regolamento viario.

Dc - (distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà): è la distanza minima degli edifici, misurata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a mt 1,50, dai confini circostanti, riferita alla perpendicolare ai confini stessi.

Df - (distanza di manufatti ed edifici tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): è la distanza minima misurata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e tra corpi di fabbrica di un medesimo edificio indipendentemente dalla sovrapposizione di corpi di fabbrica fronteggianti. Nella determinazione della distanza non si considerano balconi, pensiline, gronde e scale aperte con sporgenza fino a mt 1,50. Le misure sono effettuate in modo ortogonale alle facciate e la distanza si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

2. La **Sf** - (Superficie fondiaria), afferente gli interventi edilizi, deve avere una superficie scoperta e drenante adeguatamente sistemata a verde, non inferiore a 30% del totale nelle zone residenziali e non inferiore a 15% del totale nelle zone produttive, commerciali e terziarie. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si deve riferire alla destinazione prevalentemente prevista. Le superfici scoperte drenanti, non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito; né in aree sovrastanti ambienti interrati o seminterrati, a qualsiasi uso adibiti. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata, ovvero alla **St** - (Superficie territoriale). Per questi ultimi casi, nella progettazione esecutiva, deve essere distribuita sostanzialmente in modo omogeneo la superficie scoperta e drenante all'interno dei singoli lotti. Nei casi d'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente o interventi di ristrutturazione urbanistica, i parametri di superficie scoperta e drenante sopra indicati, costituiscono obiettivo cui tendere. In ogni caso dovrà essere dimostrato un miglioramento, ove possibile, rispetto alla situazione esistente.

Articolo 9. Aree di pertinenza e parcheggi pertinenziali.

1. L'area di pertinenza di un edificio esistente è quella corrispondente all'estensione del terreno necessari per edificare l'edificio medesimo in base all'applicazione dei parametri urbanistici e/o edilizi di utilizzo, assegnati dal P.G.T..
2. Per gli edifici di nuova costruzione l'area di pertinenza è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**). Nel caso di piani attuativi l'area di pertinenza del piano è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione territoriale (**Ut**).
3. Gli elaborati tecnici per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie, sia per nuove costruzioni sia per ampliamenti o per rimaneggiamenti di edifici esistenti, devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'opera in programma, con riferimenti catastali e quotatura del lotto.
4. L'area di pertinenza è considerata saturata quando risultino costruiti edifici per una superficie lorda di pavimento (**Slp**) oppure per un volume (**V**) uguale al massimo consentito dal P.G.T. per l'ambito di riferimento.
5. Negli interventi edilizi di nuove costruzioni o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento di edifici e cambi di destinazione d'uso a fini residenziali, si devono prevedere spazi pertinenziali per il parcheggio di autoveicoli nella misura di m^2 1 ogni m^3 10 di volume residenziale previsto. Nel caso di ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso si considera il solo volume in ampliamento o in cambio di destinazione.
6. Per le attività commerciali, anche previste dai piani, attuativi degli ambiti di trasformazione, la dotazione dei parcheggi pertinenziali è la seguente:
 - unità e esercizi di vicinato il 30% della Superficie di vendita;
7. Le superfici dei parcheggi di pertinenza possono essere individuate sia entro terra che fuori terra e possono essere reperite anche esternamente al lotto su cui insiste il fabbricato di cui sono pertinenza, in questo caso il vincolo di pertinenza deve essere costituito con atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari.
8. Gli elaborati tecnici relativi al piano, attuativo degli ambiti di trasformazione, devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'intervento in programma, con riferimenti catastali e quotatura del lotto.
9. In ogni piano attuativo a fini residenziali, si devono prevedere spazi pertinenziali per il parcheggio di autoveicoli nella misura di m^2 1 ogni m^3 10 di volume ammesso.

Articolo 10. Dimensione minima degli alloggi.

1. La presente norma non trova applicazione nei seguenti casi:
 - interventi di edilizia pubblica e/o convenzionata solo se finalizzata a scopi sociali e/o di interesse collettivo;
 - ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso, di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, che prevedano un intervento a fini residenziali non superiore a tre alloggi.

2. In ogni intervento edilizio di nuova costruzione, anche eseguito con titolo abilitativo diretto in attuazione a piani attuativi comunque denominati, e nel cambio di destinazione d'uso, anche con previsione parziale di destinazione residenziale, si dovrà prevedere che non meno del 75% del numero complessivo degli alloggi residenziali in progetto abbia superficie utile residenziale non inferiore a m² 65. Il restante potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a m² 65, ma superiori a m² 45.
3. La superficie utile residenziale verrà calcolata secondo le prescrizioni del Decreto Ministeriale 801 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, integrate anche da specificazioni ed interpretazioni emanate con decreti e/o circolari sia nazionali che regionali.

Articolo 11. Articolazione delle destinazioni d'uso.

1. Il Piano di Governo del Territorio, definisce l'uso degli immobili come indicato nella tabella che segue.

Destinazione d'uso	Definizione
Residenziale:	Comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza).
Attività agricola:	Comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.
Attività produttiva:	Comprende tutte le attività produttive del settore secondario, industriali ed artigianali, ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, esclusivamente per il titolare e per il custode, può essere realizzata.
Artigianato di servizio:	Comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano per poter essere esercitate fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri.
Attività terziarie:	Rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi e beni immateriali.
Attività commerciali:	Rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione esercitate in locali fino a m ² 150 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza fatta salva la verifica delle aree per servizi prevista dalla normativa vigente.
<i>(Di seguito la definizione dei parametri delle attività commerciali)</i>	
Unità di vicinato:	un esercizio avente una superficie di vendita fino a 150 m ² .
Esercizio di vicinato:	un esercizio avente una superficie di vendita tra m ² 150 e 250.
Media struttura di vendita:	un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra m ² 251 e 1.500.
Grande struttura di vendita:	un esercizio avente una superficie di vendita superiore a 1.500 m ² .
Centro commerciale:	una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 -n. 3.
Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione:	Rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

2. Nei documenti da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo per le trasformazioni edilizie, devono essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici in programma, e deve essere dimostrata la loro compatibilità con le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso **non ammesse** per l'area oggetto dell'intervento.
3. Nelle convenzioni dei piani attuativi e negli atti d'obbligo unilaterali, cui fosse

eventualmente subordinato il titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi, deve essere previsto l'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso in programma.

4. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso di un edificio, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, purché la nuova destinazione non rientri tra quelle non ammesse per l'ambito dell'intervento.
5. Nei documenti da presentare per la definizione del piano, attuativo degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, devono essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici in programma.
6. Ai sensi dell'art. 51 (Disciplina urbanistica) della l.r. 12/2005 e successive modifiche e variazioni, le norme di attuazione del **Piano dei Servizi**, indicano quali cambi della destinazione d'uso di aree e di edifici determinano la variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.
7. Negli interventi di riqualificazione e/o cambio di destinazione d'uso, afferenti aree dismesse o che affaccino profili di criticità ambientale, il permesso alla realizzazione dovrà essere subordinato alla esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione, alla definizione della necessità o meno di interventi di bonifica, alla accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica.

TITOLO II. DOCUMENTO DI PIANO.

Articolo 12. Obiettivi di sviluppo complessivo del PGT.

1. Il Documento di Piano risponde ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali e contiene una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di ampio respiro.
2. Il Documento di Piano del Comune di Spinone al Lago consente negli ambiti di trasformazione, fatte salve le possibilità di bonus volumetrici previste dalla normativa vigente, una Slp pari a 4.316 m², indipendentemente dalle quote delle diverse destinazioni d'uso che saranno definite dalla normativa del piano attuativo.
3. La quantità e il tipo di Slp consentita negli ambiti del tessuto consolidato, è definita nelle aree in cui è articolato:
 - dagli indici di utilizzazione territoriale;
 - dalle destinazioni d'uso previste;

Articolo 13. Perequazione, incentivazione e compensazione.

1. La l.r. 12/2005 definisce una perequazione a carattere circoscritto, riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art.11, comma 1).
2. Con riferimento alla perequazione circoscritta è la pianificazione attuativa, coerentemente con gli obiettivi quantitativi di sviluppo fissati, ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.
3. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.
4. L'istituto della perequazione a carattere circoscritto è utilizzato nel P.G.T. di Spinone al Lago all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dagli elaborati grafici del Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari, all'interno del singolo ambito di trasformazione.
5. La superficie lorda di pavimento assegnata alla superficie territoriale del piano attuativo, si considera uniformemente ripartita su tutta la superficie dell'ambito, pur essendo da concentrare nella superficie fondiaria.
6. L'istituto della perequazione a carattere diffuso è utilizzato nel P.G.T. di Spinone al Lago in ordine alle aree per servizi, come individuate dagli elaborati grafici del Piano dei Servizi e con le modalità definite negli articoli seguenti.
7. La normativa regionale fissa un tetto massimo del quindici per cento per l'incrementabilità della volumetria ammessa ed è prevista la differenziazione degli indici premiali in relazione agli obiettivi conseguibili.
8. Il Documento di Piano definisce i criteri per l'applicazione dell'istituto dell'incentivazione consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di

benefici pubblici aggiuntivi.

9. L'istituto dell'incentivazione, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi in ordine agli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, con riferimento ai criteri relativi di cui alla normativa vigente, si attua secondo le indicazioni della seguente tabella parametrica.

Bonus urbanistico rispetto al massimo di SIp previsto dal Documento di Piano, espresso in m ² . <i>(fino ad un max di 15% del totale)</i>	Interventi riferiti alle urbanizzazioni e alla sistemazione, recupero e gestione del territorio e dell'ambiente, maggiori rispetto quelli prescritti nel piano attuativo preventivo e non oggetto di scomputo <i>(A prescindere dalle presenti incentivazioni è necessario ottemperare alle prescrizioni normative in ordine agli oneri dovuti.)</i>
1,5 m²	Per ogni m ² di superficie attrezzata a parcheggio esistente, interessata da intervento di riqualificazione.
0,5 m²	Per ogni m ² di strada esistente, riqualificata mediante stesa del tappeto d'usura sulla carreggiata, compresi eventuali interventi di risanamento delle zone degradate e di fresatura delle superfici, dove necessario.
15 m²	Per ogni metro lineare di condotto fognario esistente, interessato da intervento di riqualificazione, comprese le strutture accessorie (collegamenti tra caditoie e fognature stradali, griglie e pozzetti).
50 m²	Con riferimento alla rete di pubblica illuminazione, per ogni punto luce nuovo o interessato da rifacimento.
1 m²	Per ogni metro lineare di corso d'acqua parte del reticolo idrico, oggetto d'intervento volto alla manutenzione e riqualificazione delle arginature mediante tecniche di ingegneria ambientale.
1 m²	Per ogni m ² di superficie misurata in proiezione, interessata da opere di miglioramento, trasformazione agraria e sistemazione dei terreni, mediante tecniche di consolidamento con specie arbustive ed erbacee autoctone.

10. In ordine alle modalità con cui deve concretizzarsi la corresponsione di una parte dei benefici di carattere pubblico contenuti nella precedente tabella, previa quantificazione secondo riferimenti e parametri economici condivisi con l'Amministrazione Comunale, potrà essere utilizzato il meccanismo della monetizzazione.
11. Con riferimento alle modalità di perequazione da definire nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, si rimanda agli articoli successivi.

Articolo 14. Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

1. Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Spinone al Lago, individua nei suoi elaborati grafici gli ambiti di trasformazione da attuare con piano attuativo.
2. In particolare vengono indicati gli ambiti di trasformazione, dotati di potenzialità edificatoria, all'interno dei quali è da individuare in fase di attuazione la superficie fondiaria e le aree dotate anch'esse della medesima potenzialità edificatoria che, in forza di quanto previsto dalla normativa regionale e dal presente P.G.T., devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di servizi e viabilità.
3. La somma tra le tre predette tipologie di aree, definisce la superficie territoriale complessiva del piano attuativo preventivo prescritto per la modifica territoriale nell'ambito di trasformazione.

4. Le aree per la realizzazione di servizi e viabilità, sono definite nei loro aspetti quantitativi minimi con riferimento alla normativa del Piano dei Servizi.
5. La **Slp** - (Superficie lorda di pavimento), da insediare negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, a cui eventualmente applicare l'incentivo volumetrico di cui all'articolo precedente, è definita dal prodotto tra **St** - (Superficie territoriale) e indice **Ut** - (Utilizzazione territoriale).
6. Alla **Slp** - (Superficie lorda di pavimento) di cui al comma precedente viene applicata una riduzione del 50%, applicando l'indice **Ut** - (Utilizzazione territoriale) dimezzato; per tale quantità sottratta è prescritto il reintegro, esclusivamente mediante l'utilizzo della perequazione connessa alle aree di progetto del Piano dei Servizi, con modalità di seguito definite.
7. L'operatore, con procedure da definire nella convenzione del piano attuativo, è tenuto a cedere all'Amministrazione, oltre alle aree per servizi e viabilità definite in precedenza, un'area tra quelle individuate nel Piano dei Servizi di progetto, la cui **Slp** - (Superficie lorda di pavimento) generata mediante parametri edificatori che il dispositivo di perequazione definisce per tali aree del Piano dei Servizi, dovrà essere tale da compensare quella sottratta mediante riduzione al 50%, di cui al comma precedente, e dovrà essere insediata nella **Sf** - (Superficie fondiaria) dell'ambito di trasformazione.
8. Potrà essere ceduta all'amministrazione una superficie di area per servizi maggiore di quella necessaria per generare il totale reintegro di cui al comma precedente, fermo restando che non potrà mai essere insediata una **Slp** - (Superficie lorda di pavimento) maggiore di quella sottratta.
9. L'individuazione della superficie territoriale complessiva del piano attuativo è da effettuare liberamente da parte dell'operatore, all'interno delle opportunità offerte dalle individuazioni grafiche riportate negli elaborati del Documento di Piano, tenuto conto delle seguenti indicazioni:
 - la conformazione planimetrica e l'estensione del piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della eventuale residua parte dell'ambito di trasformazione, delle opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
 - tale verifica è da effettuare mediante un progetto planovolumetrico di tutto l'ambito, come individuato dagli elaborati grafici, anche in relazione alle aree individuate dal Piano dei Servizi;
 - le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nel piano individuato devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di attuazione delle altre parti dell'ambito di trasformazione con altro piano attuativo.
10. In difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.
11. Anche in caso d'intervento, nelle aree del medesimo ambito di trasformazione, con diversi piani attuativi, il rapporto percentuale tra la superficie territoriale e la superficie fondiaria, dal quale si evince per differenza la quantità di superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è quello indicato nei successivi parametri di attuazione.
12. La vocazione degli ambiti di trasformazione individuati nel Piano di Governo del Territorio

del Comune di Spinone al Lago è prevalentemente residenziale, in ogni caso sarà la normativa del singolo Piano Attuativo a definire le quote a carattere prescrittivo relative ad ogni destinazione d'uso, nel rispetto di quanto prescritto dal presente P.G.T..

13. I criteri di negoziazione, relativamente al “bonus” urbanistico pari al 15% della volumetria ammessa dal Documento di Piano, sono quelli definiti nei paragrafi precedenti.
14. L'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico dovrà essere definita con precisione nella convenzione del piano attuativo assumendo il corretto inserimento nel paesaggio dei manufatti, da realizzare mediante l'utilizzo di materiali naturali e coerenti con la tradizione locale, quale elemento prioritario.
15. Le specifiche dotazioni infrastrutturali e di servizi saranno definite in fase di redazione del piano attuativo, ponendo il potenziamento delle infrastrutture di urbanizzazione primarie quale elemento prioritario rispetto alle urbanizzazioni secondarie.

16. Parametri di attuazione:

Ap:	m ²	Come definita da regolamento d'igiene vigente.
H: max	m	8,50.
Hr: max	m	2,00 verso strada; 3,00 verso i restanti.
Ut:	m ² /m ²	0,15 salvo bonus urbanistico (max 15% del totale)
Ds: min	m	Nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.
Dc: min	m	Nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

17. Con riferimento alle aree soggette a trasformazione urbanistica, per le parti incluse nella Rete Ecologica Regionale di primo e/o secondo livello (D.G.R. VIII/10962 del 30 dicembre 2009), gli elaborati di cui consta la pianificazione attuativa, dovranno conformarsi alle seguenti modalità, volte alla mitigazione ambientale:

- l'intervento insediativo dovrà prevedere la cosiddetta “invarianza idraulica” del sito interessato, mediante progetto del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- dovranno essere salvaguardati i collegamenti con fossati o scoli esistenti nell'area oggetto d'intervento; di qualsiasi natura e dimensione, tali scoli e fossati non dovranno perdere funzionalità idraulica;
- nell'ambito del piano attuativo, le aree cedute per la realizzazione di servizi pubblici e quelle di pertinenza dei fabbricati privati, dovranno garantire la piena permeabilità del sottosuolo, in misura non inferiore al 55% per le superfici incluse nella rete di primo livello, in misura non inferiore al 40% per le superfici incluse nella rete di secondo livello;
- nell'ambito del progetto urbanistico attuativo dovranno essere previste negli spazi di pertinenza esterni al sedime dei fabbricati, aree alberate da realizzare con essenze autoctone a rapida crescita, in misura non inferiore ad 1 albero ogni 75 m² per le superfici incluse nella rete di primo livello, in misura non inferiore ad 1 albero ogni 125 m² per le superfici incluse nella rete di secondo livello;
- negli interventi edilizi comunque definiti, conseguenti alla pianificazione attuativa preventiva in aree incluse nella Rete Ecologica Regionale di primo e/o secondo livello, la realizzazione di sistemi per la raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti

- e coperture, come definita nella seguente normativa afferente il Piano delle Regole, è obbligatoria e non determina riduzioni degli oneri a carico degli aventi titolo;
- nell'ambito di interventi afferenti le aree incluse nella Rete Ecologica Regionale di primo livello (di cui sopra), le recinzioni delle aree private vanno realizzate con siepi, eventualmente adiacenti reti poste in opera senza l'uso di basamenti di alcun tipo, compatibili con l'orografia del terreno esistente alla data di adozione del P.G.T. e orientate alla permeabilità biologica delle opere realizzate.

Articolo 15. Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.

1. Ottemperando alle disposizioni della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano rimette al Piano dei Servizi:
 - la individuazione del sistema dei servizi esistenti e precisazione delle azioni da intraprendere per la sua riqualificazione;
 - il recepimento delle aree per servizi ed infrastrutture ove individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
 - la definizione delle azioni e degli interventi per la costruzione del sistema del verde.
2. Ottemperando alle disposizioni della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano rimette al Piano delle Regole:
 - la indicazione delle norme per la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione;
 - la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi da utilizzare nei tessuti consolidati o ambiti edificati;
 - il recepimento delle indicazioni contenute Carta della sensibilità paesaggistica.

TITOLO III. PIANO DEI SERVIZI.

Articolo 16. Principi generali.

1. Il Piano dei Servizi è parte integrante del Piano di Governo del Territorio con cui il Comune di Spinone al Lago, ai sensi della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, assicura la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, la loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediative esistenti e di quelle previste.
2. L'Amministrazione Comunale di Spinone al Lago nel definire il Bilancio Comunale ed il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, accerta lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e determina i necessari aggiornamenti
3. Lo scopo del Piano dei Servizi è quello di definire le azioni per l'adeguamento del sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, delle infrastrutture e dei servizi a rete, alle esigenze della comunità locale.
4. Le prescrizioni e indicazioni contenute negli elaborati del Piano dei Servizi, relazione, tavole grafiche e norme tecniche di attuazione, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ai sensi della l.r. 12/2005 e successive modifiche, sono vincolanti per la destinazione d'uso a servizi e possono configurarsi, in assenza di altra e diversa modalità di attuazione, quale vincolo preordinato all'esproprio.
5. Le previsioni di servizi e attrezzature nelle aree per le quali dovesse attivarsi la realizzazione mediante procedura diversa dall'esproprio, con riferimento al proprietario o ad Enti istituzionalmente preposti all'esecuzione di tali servizi o attrezzature, non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.
6. Le previsioni di aree per servizi e attrezzature riferite agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, ambiti soggetti all'obbligo di pianificazione attuativa, non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.
7. Per quanto riguarda i servizi a rete o sottoservizi, il Piano dei Servizi è integrato da quanto indicato e previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (P.U.G.S.S.) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 e nel rispetto del Regolamento regionale 15 febbraio 2010, n. 6.

Articolo 17. Inquadramento territoriale.

1. Il Piano dei Servizi di Spinone al Lago è costruito in considerazione della necessità di riferirsi ad un ambito territoriale allargato in quanto, per soglia dimensionale e collocazione geografica, non risulta autonomo nella programmazione e gestione di tutti i servizi di base per la popolazione.
2. Il territorio di riferimento per la verifica e l'inquadramento territoriale dei servizi pubblici o di interesse pubblico del Comune di Spinone al Lago, essendo il P.T.C.P. della Provincia di

Bergamo in fase di adeguamento alla LR 12/2005 e non indicando quest'ultimo il comune definito Polo attrattore ai sensi dalla predetta normativa, fa riferimento all'ambito territoriale n. 13, come definito nel P.T.C.P. vigente.

Articolo 18. Classificazione delle aree pubbliche o di interesse pubblico.

1. Anche con riferimento alla struttura del Sistema Informativo Territoriale regionale, commisurata alla realtà comunale e sovracomunale, la classificazione dei servizi del Piano dei Servizi di Spinone al Lago si articola secondo la seguente classificazione.

2. **A)** - Servizi di livello comunale esistenti e in progetto.

Stato: **A.1** - Servizio esistente
 A.2 - Servizio in progetto

Tipo di servizio:

- 1 - Parcheggio
- 2 - Scuola dell'obbligo *(con riferimento alla realtà territoriale)*
- 3 - Attrezzature di interesse comunale
- 4 - Aree a verde
- 5 - Percorsi pedonali

3. **B)** - Servizi di livello sovracomunale esistenti e in progetto.

Stato: **B.1** - Servizio esistente
 B.2 - Servizio in progetto

Tipo di servizio:

- 1 - Centri culturali e strutture museali
- 2 - Centri scolastici medi superiori e sedi per l'istruzione media superiore e formazione professionale *(con riferimento alla realtà territoriale)*
- 3 - Attrez. ospedaliera, sanitarie e assistenziali *(con riferimento alla realtà territoriale)*
- 4 - Centri ed impianti sportivi e ricreativi
- 5 - Attrezzature religiose
- 6 - Strutture universitarie *(con riferimento alla realtà territoriale)*
- 7 - Aree a verde *(non indicato)*
- 8 - Servizi per la mobilità *(con riferimento alla realtà territoriale)*
- 9 - Servizi per il turismo

4. **C)** - Impianti di livello comunale e sovracomunale esistenti.

Livello territoriale interessato: **C.1** - Livello comunale
 C.2 - Livello sovracomunale

Classificazione dell'impianto esistente:

- 1 - Discarica *(non indicato)*
- 2 - Inceneritore *(con riferimento alla realtà territoriale)*
- 3 - Impianti di trattamento e recupero rifiuti *(non indicato)*
- 4 - Impianti di depurazione acque *(con riferimento alla realtà territoriale)*
- 5 - Centrale termoelettrica *(non indicato)*
- 6 - Centrale termoelettrica con cogenerazione *(non indicato)*

- 7 - Impianto idroelettrico (*non indicato*)
- 8 - Altro

5. **D)** - Impianti di livello comunale e sovracomunale in progetto. (*con riferimento alla realtà territoriale*)

Livello territoriale interessato: **D.1** - Livello comunale
 D.2 - Livello sovracomunale

Classificazione dell'impianto esistente:

- 1 - Discarica (*non indicato*)
- 2 - Inceneritore (*non indicato*)
- 3 - Impianti di trattamento e recupero rifiuti (*non indicato*)
- 4 - Impianti di depurazione acque (*non indicato*)
- 5 - Centrale termoelettrica (*non indicato*)
- 6 - Centrale termoelettrica con cogenerazione (*non indicato*)
- 7 - Impianto idroelettrico (*non indicato*)
- 8 - Altro (*non indicato*)

Articolo 19. Attuazione, programmazione economica, operatività e flessibilità.

1. Il Piano dei Servizi si caratterizza per la dimensione programmatica, configurandosi come atto che coordina ed orienta i centri di spesa in funzione di finalità ed obiettivi predeterminati ed esplicitando la sostenibilità dei costi degli interventi individuati.
2. L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata:
 - a) direttamente dalla Amministrazione attraverso i propri organismi;
 - b) affidata Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione dello specifico servizio da affidare;
 - c) da privati in regime di convenzione e/o di concessione;
 - d) d'intesa tra i soggetti di cui ai punti precedenti, tramite accordo di programma.
3. L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi da parte dei privati avviene ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile e fattibile; in questo caso viene concessa ai privati la possibilità, nel rispetto della normativa vigente, di proporre l'attuazione delle previsioni su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica, o individuate per uso pubblico; in tal caso i parametri edilizi dei manufatti in progetto, nel rispetto della normativa vigente e del presente strumento urbanistico, sono definiti nella convenzione, fatto salvo il rispetto dell'indice **Uf** che deve essere inferiore o pari a 1,50 m²/m².
4. L'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi avviene tramite:
 - a) esproprio a termini di legge, eseguito dall'Amministrazione o dall'Ente affidatario;
 - b) acquisizione bonaria;
 - c) cessione diretta da parte di privati, nell'ambito d'attuazione del P.G.T..
5. Fatto salvo quanto previsto dalle normative specifiche del titolo successivo e nel rispetto delle normative sovralocali vigenti in materia, i parametri edilizi per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, connesse alla attuazione dei servizi previsti dal

presente strumento, sono definite in sede di progettazione, in relazione a motivate esigenze di opportunità finalizzate al perseguimento dell'interesse pubblico, fatto salvo il rispetto dell'indice **U_f**, che deve essere inferiore o pari a 1,50 m²/m².

6. Con riferimento alle modalità di attuazione della perequazione, il parametro necessario per definire la **Slp** - (Superficie lorda di pavimento) generata dalle aree per servizi e da insediare ove permesso sul territorio comunale, è definito nella normativa del Piano delle Regole; tale indice si applica esclusivamente alle aree per servizi di progetto.
7. In presenza di convenzione, quest'ultima regola l'uso dell'attrezzatura o del servizio in programma, sia per la quantità che per la qualità e le prestazioni previste; per questo la richiesta di realizzazione diretta di servizi e/o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico deve contenere una dettagliata relazione che illustri le finalità dell'opera, accompagnata da una relazione economica e finanziaria che dimostri l'idoneità sia del progetto che del proponente a garantire il raggiungimento delle finalità proposte.
8. La convenzione deve prevedere anche:
 - a) i poteri di controllo e vigilanza della Pubblica Amministrazione sia sull'esecuzione dell'attrezzatura e del servizio che sulla sua gestione nel tempo;
 - b) le modalità e l'entità delle garanzie da prestare per l'esatta esecuzione degli obblighi assunti, in funzione dell'importanza dell'attrezzatura e/o del servizio in programma;
 - c) l'applicazione di penali nei casi di inadempimento agli obblighi assunti dal proponente;
 - d) il potere di esercizio sostitutivo nell'esecuzione o nella gestione dell'attrezzatura e/o del servizio in caso di gravi inadempienze, individuando le inadempienze;
 - e) i casi di risoluzione della convenzione, con l'eventuale obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui quanto realizzato non possa essere utilizzato ad uso pubblico o non risponda alle finalità previste dall'Amministrazione Comunale e dal Piano dei Servizi.
9. La realizzazione di attrezzature religiose, nel rispetto della normativa vigente, non necessita convenzione di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

Articolo 20. Norme specifiche per la pianificazione attuativa.

1. La pianificazione attuativa, tramite piani attuativi comunque denominati, stabilirà attraverso la cartografia e la relativa convenzione urbanistica o atto ad essa assimilabile, la quantità e la dislocazione topografica delle aree per servizi e viabilità, nel rispetto della dotazione minima di cui agli articoli seguenti.
2. La convenzione allegata al piano attuativo, in ordine agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, dovrà prevedere:
 - la cessione gratuita al Comune di Spinone al Lago delle aree e delle infrastrutture a rete, che deve avvenire entro i termini temporali di validità del piano attuativo;
 - la cessione gratuita al Comune di Spinone al Lago delle aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico previste e necessarie per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio, che deve avvenire entro i termini temporali di validità del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato;
 - la cessione gratuita delle aree per la realizzazione della viabilità, la cui entità e disegno dovrà essere verificata e condivisa con l'Amministrazione, in sede di redazione dello strumento attuativo;
 - l'entità della monetizzazione, da eseguire in alternativa totale o parziale alla cessione

delle aree ed attrezzature per servizi, nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia possibile o non risulti opportuna alla Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione;

- l'entità della garanzia da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, ricavata dal computo metrico e preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezzario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Bergamo;
- inoltre, nel caso in cui il piano attuativo preveda la richiesta di bonus urbanistici, la descrizione delle opere che, con riferimento alla normativa del Documento di Piano, determinano tale bonus, l'importo della spesa per i lavori previsti, con riferimento al Prezzario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Bergamo, e l'entità della garanzia da prestare a fronte degli obblighi assunti per la richiesta di tali bonus urbanistici.

Articolo 21. Determinazione del numero di utenti dei servizi.

1. Il Piano dei Servizi in riferimento alla corretta quantificazione dell'offerta determina il numero degli utenti dei servizi medesimi con riferimento alla:
 - popolazione reale, cioè alla popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune;
 - popolazione gravitante per motivi di lavoro, studio, turismo ed eventuale utenza di servizi sovracomunali;
 - popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano.
3. La modalità di quantificazione delle nuove previsioni viene determinata sulla base di modelli insediativi riferiti alle specificità dell'ambito locale.
4. Il Piano indica i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione e nel resto del territorio, in relazione all'insediamento di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizi caratterizzati da rilevante affluenza di utenti.
5. La determinazione della popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano, è determinata con riferimento alle caratteristiche del sistema insediativo locale, nella misura di **456** unità di popolazione di cui **172** in ambiti di trasformazione e **284** nel completamento del tessuto consolidato.
6. Con riferimento agli utenti dei servizi come definiti nei punti precedenti ed al quadro conoscitivo del Documento di Piano, a Spinone al Lago sono da considerare:
 - **1.039** unità di popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune;
 - **500** unità di popolazione gravitante per motivi di turismo;
 - **456** unità di popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano (di cui **172** in ambiti di trasformazione).
7. In caso di completa attuazione degli ambiti di trasformazione il dato relativo alla popolazione di nuovo insediamento è ridotta di 86 unità.

Articolo 22. Dotazioni di aree ed attrezzature nel territorio Comunale.

1. Il Piano dei Servizi di Spinone al Lago assicura una dotazione di aree ed attrezzature per

servizi, a favore della comunità locale, con le modalità che seguono.

2. In ordine ad aree e attrezzature per servizi relative alla funzione residenziale, per il calcolo della dotazione delle medesime, dovranno essere garantiti 18 m² di superficie destinata a servizi ogni abitante o utente, entrambi determinati calcolando che 25,2 m² di SIp residenziale è il parametro che determina l'insediamento di un abitante o utente.
3. In ordine ad aree e attrezzature per servizi relative alla attività produttiva, per il calcolo della dotazione delle medesime, in considerazione della necessità di salvaguardare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio, in analogia con le necessità determinate dalla funzione residenziale dovranno essere garantiti 18 m² di superficie destinata a servizi ogni 25,2 m² di SIp per attività produttiva.
4. In ordine ad aree e attrezzature per servizi relative alle attività terziarie, per il calcolo della dotazione delle medesime, in analogia con le necessità determinate dalla funzione residenziale dovranno essere garantiti 18 m² di superficie destinata a servizi ogni 25,2 m² di SIp per attività terziarie, di cui la maggior parte per parcheggi pubblici.
5. In ordine ad aree e attrezzature per servizi relative alla attività commerciale, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - la dotazione di area per i parcheggi pertinenziali inerenti le attività commerciali ammesse, in conformità con quanto definito dal Piano delle Regole, è la seguente:
 - esercizi di vicinato: il 30% della Superficie di vendita;
 - la dotazione delle aree per servizi inerenti le attività commerciali ammesse, in conformità con quanto definito dal Piano delle Regole, è la seguente:
 - esercizi di vicinato: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - locali per la somministrazione di alimenti e/o bevande: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
6. Nel caso di cambio di destinazione d'uso, realizzato con o senza opere edilizie, dovrà essere valutato l'eventuale il maggior peso insediativo apportato dal mutamento in programma, con riferimento ai parametri di dotazione di aree ed attrezzature per servizi del presente elaborato, al fine di determinare la necessità di relative nuove aree per servizi.
7. Con esclusione del nucleo antico, in tutti gli interventi con destinazione residenziale realizzati mediante piani attuativi preventivi, è richiesta la cessione obbligatoria in sito della quota di aree per servizi destinate a parcheggio, definita in m² 9/abitante e calcolata secondo quanto indicato dal comma 2 del presente articolo, con facoltà di monetizzazione della quota restante delle aree per servizi.
8. Per il nucleo antico è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in funzione dell'entità e della tipologia dell'intervento convenzionato nonché dei suoi prevedibili effetti sullo stato di fatto, concedere la monetizzazione totale delle aree per servizi. L'importo della monetizzazione è da valutarsi in funzione dell'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione delle aree per servizi e comunque non può essere inferiore al costo di acquisizione ed attrezzatura di altre aree.

9. La dotazione pro capite, ai sensi del comma 3, dell'art. 9 della l.r. 12/2005 e successive modifiche, dovrà comunque sempre risultare superiore o pari a m² 18/abitante.
10. Con riferimento alla Legge regionale 16 luglio 2009 n.13 - Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia - articolo 5, comma 5, qualora tale normativa non avesse cessato efficacia, a far data dalla cogenza delle prescrizioni contenute nel presente strumento urbanistico, ogni intervento edilizio che utilizzi le fattispecie di tale normativa dovrà:
 - specificare la quota di **Slp** - (Superficie lorda di pavimento) maggiore assentita usufruendo della predetta normativa;
 - verificare secondo le modalità previste dal presente strumento urbanistico, il fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto;
 - effettuare cessione o monetizzazione (totale o parziale) delle aree per servizi dovute, con importo della monetizzazione da valutarsi in funzione dell'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione delle aree per servizi, comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Articolo 23. La mappatura delle previsioni del Piano dei Servizi

1. La collocazione spaziale dei servizi e le relative interrelazioni con il tessuto urbano si evincono dagli elaborati grafici del Piano dei Servizi.
2. Nei suddetti elaborati sono individuate le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, disaggregate nella articolazione prevista dalla normativa regionale; comprese le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.
3. il Piano dei Servizi di Spinone al Lago, indica nei suoi elaborati le aree destinate alla mobilità. Tali superfici rappresentano gli spazi sostanzialmente impegnati o da impegnare per la viabilità in dotazione al territorio e sono liberamente interscambiabili con le altre destinazioni per servizio, nel rispetto delle presenti norme.

Articolo 24. Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi.

1. Il Piano dei Servizi contribuisce alla attuazione della strategia paesaggistica definita dal Documento di Piano in coerenza con la disciplina e i criteri definiti dal Piano delle Regole.
2. Nel territorio di Spinone al Lago la costruzione del sistema del verde di connessione tra città e territorio rurale e la costruzione di corridoi ecologici è riferita agli indirizzi contenuti nel PTCP della Provincia di Bergamo.
3. Il Piano di Governo del Territorio di Spinone al Lago affida agli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica e alle aree agricole nella loro articolazione, il ruolo di salvaguardare le caratteristiche ecologiche ed ambientali del territorio a cui è riferito.
4. In ordine alla definizione formale e funzionale di spazi ed edifici pubblici, i progetti di opera pubblica o di uso pubblico nel territorio del Comune di Spinone al Lago, devono prevedere l'uso di materiali edilizi della tradizione locale.

TITOLO IV. AREE PER SERVIZI.

Articolo 25. Servizi di livello comunale esistenti e in progetto.

1. **A)** - Servizi di livello comunale esistenti e in progetto.

Stato: **A.1** - Servizio esistente
 A.2 - Servizio in progetto

Tipo di servizio:

- 1 - Parcheggi
 - 2 - Scuola dell'obbligo (*con riferimento alla realtà territoriale*)
 - 3 - Attrezzature di interesse comunale
 - 4 - Aree a verde
 - 5 - Percorsi pedonali
2. La progettazione dei parcheggi (tipo 1), fatta salva la normativa vigente anche in ordine alla tutela delle persone diversamente abili, dovrà rispettare la dimensione minima di m² 12,50 per ogni posto auto (con dimensioni 5,00 x 2,50), stabilita dal presente strumento urbanistico per gli interventi di nuova realizzazione o di riqualificazione.
3. La progettazione delle attrezzature relative alla scuola dell'obbligo (tipo 2), deve rispondere ai requisiti del DM 18.XII.1975, "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica".
4. In ordine alle aree destinate a cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso e destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale, sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
- su tali aree, in assenza del Piano Cimiteriale previsto dalla normativa regionale, è esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere complementari al cimitero, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica Amministrazione inerenti la custodia e la gestione della struttura principale;
 - eventuali previsioni di edificabilità del presente strumento urbanistico, localizzate nelle fasce di rispetto, potranno essere traslate al di fuori del suddetto perimetro qualora ne ricorrano le condizioni;
 - le medesime previsioni di edificabilità divengono efficaci qualora, successivamente alla approvazione del presente strumento urbanistico, venga approvato un Piano Cimiteriale con modifiche alle fasce di rispetto;
 - gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT nella fascia di rispetto cimiteriale vigente, se legittimamente realizzati, oltre alla manutenzione straordinaria ed alla ristrutturazione edilizia, potranno effettuare *una tantum*, ampliamenti non superiori al 5% della Slp esistente all'interno della fascia medesima.

Articolo 26. Servizi di livello sovracomunale esistenti e in progetto.

1. **B)** - Servizi di livello sovracomunale esistenti e in progetto.

Stato: **B.1** - Servizio esistente
 B.2 - Servizio in progetto

Tipo di servizio:

- 1 - Centri culturali e strutture museali
 - 2 - Centri scolastici medi superiori e sedi per l'istruzione media superiore e formazione professionale (*con riferimento alla realtà territoriale*)
 - 3 - Attrez. ospedaliera, sanitarie e assistenziali (*con riferimento alla realtà territoriale*)
 - 4 - Centri ed impianti sportivi e ricreativi
 - 5 - Attrezzature religiose
 - 6 - Strutture universitarie (*con riferimento alla realtà territoriale*)
 - 7 - Aree a verde (*non indicato*)
 - 8 - Servizi per la mobilità (*con riferimento alla realtà territoriale*)
 - 9 - Servizi per il turismo (*compreso il ricettivo*)
2. Per la progettazione degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi quali edifici accessori e/o complementari, abitazioni dei ministri di culto, del personale di servizio, destinati ad attività di formazione religiosa, attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, per oratori e simili che non abbiano finalità di lucro (tipo 4 e 5), si applica quanto prescritto in materia dalla l.r. n 12/2005 e successive modifiche.
3. La realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, è consentita con titolo abilitativo diretto e per la realizzazione degli edifici destinati ai riti di culto, comunque denominati, non sono prescritti particolari indici e parametri da rispettare.

Articolo 27. Impianti di livello comunale e sovracomunale esistenti.

1. **C)** - Impianti di livello comunale e sovracomunale esistenti.

Livello territoriale interessato: **C.1** - Livello comunale
 C.2 - Livello sovracomunale

Classificazione dell'impianto esistente:

- 1 - Discarica (*non indicato*)
- 2 - Inceneritore (*con riferimento alla realtà territoriale*)
- 3 - Impianti di trattamento e recupero rifiuti (*non indicato*)
- 4 - Impianti di depurazione acque (*con riferimento alla realtà territoriale*)
- 5 - Centrale termoelettrica (*non indicato*)
- 6 - Centrale termoelettrica con cogenerazione (*non indicato*)
- 7 - Impianto idroelettrico (*non indicato*)
- 8 - Altro

Articolo 28. Impianti di livello comunale e sovracomunale in progetto.

1. **D)** - Impianti di livello comunale e sovracomunale in progetto. *(con riferimento alla realtà territoriale)*

Livello territoriale interessato: **D.1** - Livello comunale
 D.2 - Livello sovracomunale

Classificazione dell'impianto esistente:

- 1 - Discarica *(non indicato)*
- 2 - Inceneritore *(non indicato)*
- 3 - Impianti di trattamento e recupero rifiuti *(non indicato)*
- 4 - Impianti di depurazione acque *(non indicato)*
- 5 - Centrale termoelettrica *(non indicato)*
- 6 - Centrale termoelettrica con cogenerazione *(non indicato)*
- 7 - Impianto idroelettrico *(non indicato)*
- 8 - Altro *(non indicato)*

2. Nel territorio del Comune di Spinone al Lago non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione.

TITOLO V. PIANO DELLE REGOLE.

Articolo 29. Finalità del Piano delle Regole.

1. Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Esso considera e disciplina, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri dettati direttamente dal Documento di Piano.
2. All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche, se presenti, tutte le aree ricomprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.
3. Il Piano delle Regole, concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.
4. In coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.
5. Il Piano delle Regole riguarda sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.
6. Il Piano delle Regole del comune di Spinone al Lago utilizza l'istituto della perequazione diffusa.
7. Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

Articolo 30. Deroche ed immobili in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.

1. Le prescrizioni del PGT sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della legge regionale n. 6/1989.
2. Per gli immobili, edifici e loro aree di pertinenza, esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e dei suoi atti costitutivi, che risultano in contrasto con le previsioni del medesimo, possono essere autorizzati unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o nazionale per adeguamenti igienico - statici.
3. Nelle aree interessate da strumenti urbanistici attuativi approvati, la cui convenzione risulti vigente alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio ed individuati in quest'ultimo con apposita grafia, valgono le prescrizioni dello strumento attuativo. Alla decadenza di quest'ultimo il presente strumento di pianificazione generale assume come

proprie le prescrizioni ed i parametri urbanistico-edilizi dello strumento attuativo decaduto.

4. Nelle aree interessate da strumenti urbanistici attuativi approvati, la cui convenzione risulti vigente alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio, ma non individuati in quest'ultimo con apposita grafia, valgono le prescrizioni dello strumento attuativo. Alla decadenza di quest'ultimo valgono le prescrizioni ed i parametri urbanistico-edilizi del presente strumento urbanistico.
5. Eventuali varianti al Piano di Governo del territorio, successive alla decadenza dei predetti piani attuativi, potranno definire diversamente il governo delle aree di cui ai commi precedenti.
6. Nonostante quanto detto nei commi precedenti è comunque consentito, se necessario anche con variante agli strumenti urbanistici attuativi approvati, prevedere nei medesimi ai sensi delle presenti norme, una **Dc** - (distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà) pari a m 5,00, solo in presenza di accordi tra confinanti certificati.

Articolo 31. Risparmio energetico.

1. Fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico, con riferimento al d.lgs. 192/2005, alla l.r 24/2006 e ai successivi atti regionali, tutti gli interventi edilizi, oltre al rispetto della vigente normativa regionale sul risparmio energetico, devono essere corredati da una relazione che dimostri la valutazione sulla opportunità di prevedere nel manufatto:
 - ammodernamento degli impianti termici quale la trasformazione a gas naturale di impianti a gasolio o altro combustibile altamente inquinante;
 - sostituzione di caldaie obsolete;
 - predisposizione all'utilizzo di teleriscaldamento;
 - installazione di impianti geotermici a pompa di calore;
 - miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici tramite rifacimento tetti con applicazione di materiali termoisolanti e tecnologie di ventilazione;
 - adozione di isolamento a cappotto;
 - rivestimenti esterni con impiego di intonaco fotocatalitico e di prodotti ecoattivi per la riduzione dello smog;
 - sostituzione degli infissi;
 - interventi di rimozione, bonifica e smaltimento delle coperture di cemento-amianto (lastre, pannelli, tubi, tegole, serbatoi, canne fumarie) o di elementi contenenti amianto (forni, stufe, pannelli, fioriere);
 - promozione delle fonti energetiche rinnovabili quali l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e integrazione del riscaldamento domestico;
 - installazione di impianti fotovoltaici per la produzione in proprio di energia elettrica;
 - realizzazione di sistemi per la raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti e coperture (es. innaffiamento di orti e giardini, lavaggio di veicoli e pavimenti); Per gli interventi che danno luogo al pagamento di oneri, nella forma prevista dalla normativa vigente, l'inserimento delle suddette caratteristiche nei progetti determina i seguenti incentivi, da non applicare solo nel caso gli interventi siano obbligatoriamente previsti dalla normativa vigente all'atto di assenso all'intervento edilizio.

Intervento	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione
ammodernamento degli impianti termici quale la trasformazione a gas naturale di impianti a gasolio o altro combustibile altamente inquinante <i>(Interventi su edifici esistenti)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
sostituzione di caldaie obsolete <i>(Interventi su edifici esistenti)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
predisposizione all'utilizzo di teleriscaldamento <i>(Interventi di nuova costruzione)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
installazione di impianti geotermici a pompa di calore <i>(Interventi su edifici esistenti - Interventi di nuova costruzione)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici tramite rifacimento tetti con applicazione di materiali termoisolanti e tecnologie di ventilazione <i>(Interventi su edifici esistenti - Interventi di nuova costruzione)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
adozione di isolamento a cappotto <i>(Interventi su edifici esistenti)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
rivestimenti esterni con impiego di intonaco fotocatalitico e di prodotti ecoattivi per la riduzione dello smog <i>(Interventi su edifici esistenti - Interventi di nuova costruzione)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
sostituzione degli infissi <i>(Interventi su edifici esistenti)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
interventi di rimozione, bonifica e smaltimento delle coperture di cemento-amianto (lastre, pannelli, tubi, tegole, serbatoi, canne fumarie) o di elementi contenenti amianto (forni, stufe, pannelli, fioriere) <i>(Interventi su edifici esistenti)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
promozione delle fonti energetiche rinnovabili quali l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e integrazione del riscaldamento domestico <i>(Interventi su edifici esistenti - Interventi di nuova costruzione)</i>	90% del totale dovuto (riduzione 10%)	90% del totale dovuto (riduzione 10%)
installazione di impianti fotovoltaici per la produzione in proprio di energia elettrica <i>(Interventi su edifici esistenti - Interventi di nuova costruzione)</i>	90% del totale dovuto (riduzione 10%)	90% del totale dovuto (riduzione 10%)
realizzazione di sistemi per la raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti e coperture (es. innaffiamento di orti e giardini, lavaggio di veicoli e pavimenti) <i>(Interventi su edifici esistenti - Interventi di nuova costruzione)</i>	95% del totale dovuto (riduzione 5%)	95% del totale dovuto (riduzione 5%)
tutte le caratteristiche sopra indicate	30% del totale dovuto (riduzione 70%)	30% del totale dovuto (riduzione 70%)

Articolo 32. Recepimento degli strumenti sovraordinati.

1. Il Piano delle Regole individua e recepisce:

- le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con riferimento:
 - agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2 (Codice Urbani), nonché agli immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 dello stesso decreto legislativo;
 - agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo consistenti in:
 - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136;
 - aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142;
 - immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 143;
 - alle aree regionali protette ai sensi della L.R. n. 86/83;
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR 6 febbraio 2004, n. 7/16320;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "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. 12/2005";
- tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

2. In particolare il Piano delle Regole di Spinone al Lago recepisce:

- i contenuti dell'articolo 43 delle N.T.A. del Piano Provinciale - Ambiti interessati da fenomeni di dissesto reale o potenziale in zona montana: prescrizioni, dove il P.T.C.P. individua per la zona montana, le aree interessate da fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, derivanti da frane, esondazioni e dissesti morfologici lungo le aste dei corsi d'acqua, trasporto di massa su conoidi, valanghe, ecc. che vengono individuate nella Tav. E.1, del P.T.C.P.;
- l'articolo 54 delle N.T.A. del P.T.C.P. dove è salvaguardata la presenza dei filari arborei individuati nella tavola E.5.4. allegata al P.T.C.P., i quali determinano caratterizzazione del paesaggio agrario. Tali filari dovranno essere conservati e valorizzati. L'eventuale taglio, per motivi di sicurezza o sanitari, di singoli alberi facenti parte del sistema dovrà essere autorizzato dal Sindaco.
- i contenuti dell'art.62 delle N.T.A. del P.T.C.P., prescrivendo che realizzazione e la progettazione degli interventi insistenti su aree di cui all'articolo medesimo, dovranno essere orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione di frangia degli insediamenti; inoltre detta progettazione dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed

ambientale, attraverso la creazione di impianti arborei ed arbustivi posti in adiacenza al territorio agricolo;

- i contenuti dell'articolo 64 delle N.T.A. del P.T.C.P., prescrivendo siano salvaguardati i corsi d'acqua in corrispondenza delle aree incluse all'interno del P.L.I.S. "Lago d'Endine"; all'interno di tali aree, non è consentita la costruzione di manufatti che alterino lo stato naturale dei luoghi. Per i manufatti esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- con riferimento all'articolo 81 - Tutela dei tracciati di previsione delle infrastrutture di mobilità - delle N.T.A. del P.T.C.P., il corridoio previsto per la nuova sede della SS42 di interesse provinciale indicata nella Tav. E3 del P.T.C.P.; tale corridoio è sottoposto a tutela, interessando opere e interventi di competenza della pianificazione territoriale, da recepire negli strumenti urbanistici comunali.
- la dimensione del corridoio tutelato, di cui al punto precedente, individuato nella Tav. E4 e riportato nella cartografia del presente P.G.T., con la parziale modifica al tracciato già recepita dalla Provincia di Bergamo, consistente in una fascia di mt.100 complessivi, mt. 50 dall'asse dell'infrastruttura; nella fascia così definita, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o di nuove opere permanenti, mentre è consentita la realizzazione di infrastrutture e impianti per servizi pubblici e/o di interesse pubblico e delle infrastrutture necessarie all'esercizio dell'attività agricola. Per quanto attiene alle potenzialità edificatorie dei lotti localizzati dentro al corridoio ex art. 81 della N.d.A. del P.T.C.P., individuato a protezione del tracciato della nuova S.S. n. 42, la relativa volumetria potrà comunque essere interamente realizzata su sedime esterno a detto corridoio;
- le indicazioni dell'articolo 50 delle N.T.A. del Piano Provinciale, che prevedono in sede d'adeguamento al P.T.C.P. ai sensi dell'articolo 25 del medesimo, la integrazione con uno studio paesistico di dettaglio, esteso all'intero territorio comunale dello strumento urbanistico comunale.
- le fasce di rispetto derivanti dal combinato disposto del d.p.r. 495/92 e della tabella A allegata alle N.d.A. del P.T.C.P., con riferimento all'asse viario della S.S. n. 42 "Tonale e della Mendola";
- quanto prescritto dalla normativa del Piano di Assetto Idrogeologico, per cui si fa riferimento alla Componente Geologica del presente P.G.T.;
- la fascia cimiteriale ai sensi del Regolamento regionale 9 novembre 2004 , N. 6, in attuazione degli articoli 9, comma 5, e 10, comma 1, della legge regionale 18 novembre 2003, n. 22, all'interno della quale sono ammessi gli interventi definiti per tali ambiti dal Piano dei Servizi di Spinone al Lago;
- le distanze di prima approssimazione, definite da Terna e riferite agli elettrodotti presenti, dove:
 - con riferimento alle prescrizioni della l.r. 12/2005 e della normativa vigente Terna, con propria nota del 28 aprile 2010, ha comunicato per quanto di sua competenza:
 - la distanza di prima approssimazione riferita all'elettrodotto linea 025 tratto 169/182 tensione 132 kV a palificazione semplice, determinandola in 11 metri per parte;
 - la distanza di prima approssimazione riferita all'elettrodotto linea 703 tratto 086/099 tensione 132 kV a palificazione doppia, determinandola in 19 metri per parte;

- che ogni intervento di modifica del territorio, dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e in particolare, in caso di intervento edilizio, risulta necessario verificare la presenza di contratto di servitù di elettrodotto, consultabile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente;
 - che i progetti degli interventi edilizi da realizzare nelle immediate vicinanze delle linee, a qualsiasi titolo assentiti dagli Uffici dell'Amministrazione Comunale, dovranno essere trasmessi a Terna, al fine di verificarne le compatibilità per quanto di competenza;
 - i vincoli presenti sul territorio di Spinone al Lago, determinati dalle lettere c, b ed h dell'articolo 142 del Codice del Paesaggio, prescrivendo per gli interventi edilizi nelle aree indicate, la procedura di autorizzazione come prevista dalla normativa di riferimento nazionale e regionale.
3. Con riferimento alle aree intercluse o ai margini del tessuto insediativo consolidato e libere da edificazione, per le parti incluse nella Rete Ecologica Regionale di primo e/o secondo livello (D.G.R. VIII/10962 del 30 dicembre 2009), gli interventi diretti dovranno conformarsi alle seguenti modalità, volte alla mitigazione ambientale:
- l'intervento edilizio dovrà prevedere la cosiddetta "invarianza idraulica" del sito interessato, mediante progetto del sistema di smaltimento delle acque piovane;
 - dovranno essere salvaguardati i collegamenti con fossati o scoli esistenti nell'area oggetto d'intervento; di qualsiasi natura e dimensione, tali scoli e fossati non dovranno perdere funzionalità idraulica;
 - le aree di pertinenza dei fabbricati privati, dovranno garantire la piena permeabilità del sottosuolo, in misura non inferiore al 55% per le superfici incluse nella rete di primo livello, in misura non inferiore al 40% per le superfici incluse nella rete di secondo livello;
 - nell'ambito dell'intervento edilizio dovranno essere previsti negli spazi di pertinenza esterni al sedime dei fabbricati, alberi da realizzare con essenze autoctone a rapida crescita, in misura non inferiore a 4 alberi per le superfici incluse nella rete di primo livello, in misura non inferiore a 2 alberi per le superfici incluse nella rete di secondo livello;
 - negli interventi edilizi comunque definiti in aree incluse nella Rete Ecologica Regionale di primo e/o secondo livello, la realizzazione di sistemi per la raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti e coperture, come definita nel precedente articolato afferente il Piano delle Regole, è obbligatoria e non determina riduzioni degli oneri a carico degli aventi titolo;
 - nell'ambito di interventi afferenti le aree incluse nella Rete Ecologica Regionale di primo livello (di cui sopra), le recinzioni delle aree private vanno realizzate con siepi, eventualmente adiacenti reti poste in opera senza l'uso di basamenti di alcun tipo, compatibili con l'orografia del terreno esistente alla data di adozione del P.G.T. e orientate alla permeabilità biologica delle opere realizzate.

Articolo 33. Individuazione delle aree da assoggettare a specifica disciplina.

1. Gli elaborati del Piano delle Regole individuano aree, ambiti e immobili che caratterizzano a diverso titolo lo "stato dei luoghi", articolati secondo categorie distinte, ma non reciprocamente esclusive, per le quali il P.G.T. formula regole volte a disciplinare o ad escludere gli interventi.

2. Il Piano delle Regole individua in linea generale:
- 1) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:
 - a) i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico-monumentali;
 - b) le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti la forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale.
 - 2) Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.
 - 3) Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale.
 - 4) Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.
 - 5) I vincoli e le classi di fattibilità, delle azioni di piano, ad integrazione e maggior dettaglio rispetto alle indicazioni sovraordinate.
 - 6) Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.
3. L'individuazione delle aree 1) 2) 3) e 4) è stata effettuata col criterio della prevalenza delle funzioni in esse esercitate, senza con questo dimenticare o disconoscere l'importanza di altre funzioni in esse presenti anche in forma non marginale. L'interrelazione tra funzioni diventa spesso garanzia di qualità, come ad esempio la presenza dell'attività agroforestale in aree a prevalente funzione ecosistemica.
4. Le aree individuate ai precedenti punti 5) e 6) sono sovrapponibili tra loro ed a quelle dei precedenti punti 1) 2) 3) e 4). Le sovrapposizioni determinano progressive limitazioni delle potenzialità edificatorie ammissibili e possono comportare l'inedificabilità assoluta.
5. Le aree del punto 3) possono sovrapporsi alle aree 1) e 2) determinando livelli di particolare attenzione alle modalità attuative degli interventi programmati.
6. Nelle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione, sino all'approvazione di piano attuativo preventivo da predisporre, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o nazionale per adeguamenti igienico - statici.
7. Nelle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento dei lavori edilizi assentiti, sono ammessi interventi diretti, nel rispetto dei parametri edilizi e delle prescrizioni particolari ed ambientali contenute nel piano attuativo preventivo predisposto, fino alla approvazione per l'area in oggetto di un diverso strumento urbanistico.
8. Le aree del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) e del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) con le loro classificazioni, ricadono in Zona di Recupero, ai sensi della l. 457/78.

Articolo 34. Norme per le attività commerciali.

1. Le categorie merceologiche si distinguono in:
 - alimentari: sono quelle comprendenti le attività destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita dei generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti non alimentari, compresi nei settori dei generi destinati alla pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
 - extra alimentari: sono quelle comprendenti le attività destinate prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti alimentari.
2. Le attività commerciali si distinguono in commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso.
3. In uno stesso esercizio destinato al commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo per quei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale.
4. Le tipologie della distribuzione commerciale sono classificate come segue:
 - esercizio di vicinato: un esercizio avente una superficie di vendita fino a m² 250;
 - media struttura di vendita: un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra m² 251 e 1.500;
 - grande struttura di vendita: un esercizio avente una superficie di vendita superiore a m² 1.500;
 - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 - n. 3;
5. Per il territorio comunale di Spinone al Lago non sono ammesse grandi e medie strutture di vendita, centri commerciali comunque denominati.
6. Si considerano destinazioni d'uso commerciale le attività che utilizzino spazi, edificati o all'aperto, in grado di consentire l'accesso al pubblico per la vendita di merci, caratterizzate dalla presenza del personale addetto alla vendita, da spazi di deposito e/o conservazione delle merci poste in vendita, nonché dagli spazi accessori e strumentali alla vendita (locali di confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi e servizi igienici, ecc.) funzionalmente e strutturalmente collegati con l'area di vendita.
7. Per le nuove strutture di vendita da attuare sia come nuova costruzione o ristrutturazione dell'esistente, deve sempre essere valutata la compatibilità dell'intervento in programma con la viabilità esistente nella zona oggetto dell'intervento.
8. La dotazione di area per i parcheggi pertinenziali inerenti le attività commerciali ammesse dal P.d.R. è la seguente:
 - esercizi di vicinato: il 30% della Superficie di vendita.
9. La dotazione delle aree per servizi inerenti le attività commerciali ammesse dal P.d.R. è la

seguinte:

- esercizi di vicinato: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - locali per la somministrazione di alimenti e/o bevande: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
10. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione da parte del responsabile del competente servizio.
11. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata agli aspetti di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

Articolo 35. Recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

1. Il Piano delle Regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.
2. L'applicazione completa della normativa sui sottotetti, di cui al Capo I - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, del Titolo IV - Attività edilizie specifiche, della l.r. 12/2005 e s.m.i., è ammessa solo per le aree del tessuto urbano consolidato, con esclusione del nucleo di antica formazione.
3. Per le aree del nucleo di antica formazione, quelle non soggette a trasformazione urbanistica, le aree destinate alle attività agricole e gli edifici con caratteri storico testimoniali, le presenti norme di attuazione assumono come proprie le prescrizioni, che si intendono qui richiamate, del Capo I - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, del Titolo IV - Attività edilizie specifiche, della l.r. 12/2005 e s.m.i., escludendo la fattispecie del comma 1 dell'articolo 64 del predetto Capo I, della l.r. 12/2005, dove prevede modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Articolo 36. Tutela degli alberi e del paesaggio.

1. In tutto il territorio comunale, il taglio degli alberi d'alto fusto è ammesso previa presentazione di documentazione che regolamenti il numero delle piante da tagliare, i tempi ed i modi del taglio e della ripiantumazione, con indicate le essenze e la dimensione delle stesse, da porre in sito, e successivo permesso scritto dell'Amministrazione Comunale.
2. Il taglio senza il suddetto permesso, senza la ripiantumazione, anche in caso di morte o di incendio delle piante, prevede una sanzione che l'Amministrazione Comunale definirà sulla base del valore delle piante interessate, fermo restando che si dovrà comunque procedere alla ripiantumazione.
3. E' d'obbligo il mantenimento e la ricostruzione di viali alberati, filari d'alberi, siepi di recinzione, con particolare e attenzione al mantenimento di quelli individuati ai fini della tutela nella carta del paesaggio, anche con riferimento a quanto indicato negli elaborati del P.T.C.P. di Bergamo.

TITOLO VI. REGOLE PER AREE ED EDIFICI.

Articolo 37. Interventi nel Nucleo di Antica Formazione.

1. Il nucleo antico è un insediamento umano le cui componenti, anche se parzialmente trasformate nel tempo, siano state prevalentemente costituite nel passato. Il carattere storico va riferito all'interesse che detti insediamenti presentano come testimonianze di civiltà del passato e documenti di cultura urbana. Ciò indipendentemente dall'intrinseco pregio artistico e formale, o dal loro particolare valore in quanto il manufatto architettonico, ma anche come struttura urbanistica che possiede, di per se stessa, significato e valore.
2. Nel rispetto dalle prescrizioni contenute in regolamenti e normative vigenti, tutti gli interventi edilizi nel nucleo antico, per migliorare in modo sostanziale la qualità in ordine al risparmio energetico dell'involucro edilizio, sia dal punto di vista inerziale (per ottenere un maggiore effetto massa dell'intera struttura) sia dal punto di vista della sua coibentazione (per ridurre al minimo le dispersioni termiche), devono applicare i seguenti indirizzi progettuali ed utilizzare materiali di origine naturale.
 - Valorizzare al massimo le doti "passive" dell'involucro, ricercando un comportamento coerente delle diverse strutture (orizzontali e verticali) con valori inerziali e di trasmittanza simili, differenziando i pacchetti in relazione all'affaccio esterno ed interno ed ai diversi orientamenti.
 - Studiare la stratigrafia dei pacchetti per consentire una buona permeabilità al vapore delle strutture e regolazione termo-igrometrica degli ambienti interni.
 - Se necessario, recuperare per altri usi le strutture lignee preesistenti e prevedere la sostituzione con analoghe strutture in legno (travi, travetti, assiti) di prima scelta.
 - Utilizzare legno ben stagionato e trattato con sali di boro, oli e resine vegetali, proveniente da zone che garantiscano il rimboschimento dei tagli effettuati.
 - Ottenere un'elevato isolamento e capacità inerziale della copertura mediante l'utilizzo di pannelli sovrapposti di fibra di legno e fasce di cannucciato.
 - Utilizzare lastronature in gesso naturale, per contribuire all'incremento dell'inerzia termica ed all'isolamento acustico della copertura.
 - Nei solai di piano sostituire tutte le parti collabenti in legno incrementando la loro capacità inerziale e la resistenza termica per concorrere all'effetto massa complessivo.
 - Nei solai dove sono presenti pavimentazioni lapidee o in seminato veneziato o simili (interamente da ripristinare in opera), prevedere al di sopra dei tavolati lignei un primo materassino in sughero, la caldana per l'alloggiamento delle reti impiantistiche in calce e sughero, un massetto livellato a base calce, un secondo materassino con funzione d'isolamento acustico in lana di cocco, il sottofondo per le pavimentazioni in coccio-pesto.
 - Nei solai dove sono presenti pavimentazioni legno, realizzare la prima parte del pacchetto isolante in modo analogo a quanto sopra descritto, mentre al di sopra del massetto livellato a base calce intervenire con materiali posati a secco (pannelli in fibra di legno e di cocco) per alloggiare un pavimento ligneo di tipo galleggiante.
 - Per quanto riguarda le murature in mattoni pieni, applicare intonaci coibenti a base di calce e tipo coccio-therm, materiale molto coerente con il laterizio dal punto di vista termoigrometrico. Se necessario un maggior isolamento ed un contributo inerziale, coibentare con pannelli di sughero, abbinati ad una foderatura interna in laterizio e strato finale tipo coccio-therm. Tra i pannelli di sughero e la muratura prevedere una camera d'aria per limitare eventuali fenomeni di condensa interstiziale. Considerare, in ordine agli spessori degli isolanti, la eventuale più favorevole esposizione dei fronti.
 - Prevedere per tutti gli intonaci coibenti interni ed esterni rasature e pitture a base di

- coccio pesto e calce naturale.
- In ordine al solaio controterra, rimuovere le pavimentazioni originarie ed i relativi sottofondi impregnati d'umidità e prevedere la realizzazione di una sottostante aerazione (spessore 30 cm), collegata alle parti esterne dell'edificio.
 - Ove possibile, recuperare gli infissi lignei esterni esistenti con l'inserimento di vetrocamere.
 - Realizzare ex-novo gli altri infissi lignei esterni, in affaccio sui fronti, con telai lignei e vetrate ad alta resistenza termica.
 - Migliorare l'illuminazione naturale eliminando le superfetazioni presenti.
 - Tinteggiare le pareti con colori molto chiari e riflettenti, sempre a base calce.
3. Gli interventi edilizi nel nucleo antico dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:
- in ogni intervento su edifici esistenti conservare anche per analogia con altre unità immobiliari dello stesso periodo e di simile tipologia e se necessario ripristinare, le finiture originarie: colori, decorazioni, materiali dei serramenti, ecc;
 - in ogni intervento di nuova edificazione applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipo-morfologiche di tale tessuto;
 - conservare, se necessario ripristinare elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, paracarri, insegne, targhe, edicole, opere in ferro, ecc. , applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.
4. Gli interventi edilizi nel nucleo antico dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere particolare:
- **MANUTENZIONE ORDINARIA.**
 - non possono comportare modifiche o alterazione degli elementi architettonici o decorativi degli edifici;
 - non possono comportare l'uso di materiali, tecniche e configurazioni diversi da quelli originari nel caso di rinnovamento o sostituzione di finiture.
 - **MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**
 - INTONACI:
devono essere realizzati del tipo "civile" mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce. E' fatto obbligo di intonacatura negli edifici originariamente intonacati, con coloriture tradizionali della zona;
 - INFISSI ESTERNI:
ammessi nelle forme tradizionali di legno verniciato. Le porte devono essere impostate sul filo interno.
 - SISTEMAZIONI ESTERNE:
gli elementi di arredo, anche vegetazionali, devono essere conservati e ripristinati nelle forme originarie o tradizionali. Le pavimentazioni, dove si rendono necessarie per motivi igienici e funzionali, devono essere realizzate in lastre di pietra tradizionali o in laterizio, in forme unitarie e regolari. I dislivelli e gli andamenti del terreno devono essere il più possibile mantenuti. Le essenze arboree e arbustive

ammesse sono quelle autoctone, da localizzare in rapporto all'edificio nelle disposizioni originarie o tradizionali. Le recinzioni originarie devono essere conservate e ripristinate in caso di manomissione.

PAVIMENTI INTERNI:

quando di valore, anche testimoniale, devono essere mantenuti nelle forme e nei materiali originari soprattutto negli spazi distributivi (portici, logge, ingresso, scale, ecc.)

RIVESTIMENTI INTERNI:

nei servizi igienici e nelle cucine devono essere preferibilmente limitati alle pareti attrezzate

COPERTURA:

il manto dovrà essere realizzato in coppi o in materiale originario, o comunque del tipo di quello originario. Le gronde devono essere nelle forme e materiali tradizionali o in forme semplici con correnti non sagomati. Il cordolo di c.a. deve essere realizzato nello spessore del muro e comunque con una modificazione dell'altezza di non oltre 10 cm. Preferibilmente i vani sottotetto non devono essere controsoffittati.

RIFACIMENTO O INSTALLAZIONE DI IMPIANTI:

le centrali termiche devono essere ricavate all'interno dell'edificio in locali marginali. Gli impianti di sollevamento non devono alterare lo schema distributivo dell'edificio.

BAGNI E CUCINE:

nuovi bagni e cucine devono essere realizzati in locali tali da non alterare lo schema distributivo dell'abitazione o unità immobiliare. Le vecchie cucine preferibilmente non debbono essere suddivise

CHIUSURE E APERTURE INTERNE:

non devono modificare lo schema distributivo fondamentale originario; la chiusura di porte dotate di cornici deve essere riconoscibile attraverso il mantenimento delle mostre.

OPERE DI CONSOLIDAMENTO:

le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonché la realizzazione di vespai e scannafossi devono essere realizzate in modo da non alterare l'aspetto architettonico dell'edificio e il rapporto di questi con il terreno circostante.

- RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

- Il rinnovo strutturale del tetto e dei solai deve avvenire attraverso la reintegrazione delle parti deteriorate e, ove indispensabile, con la totale sostituzione nel rispetto degli elementi costitutivi originari, strutturali e di copertura. E' ammessa la posa di materiale coibente e di rete elettrosaldata. Tutti gli interventi ammessi devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
 - sostituzione e rinnovo con forme, materiali, tecniche costruttive tipici del manufatto e della zona con forme semplici e regolari e senza mimetismi;
 - gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute e non stabili;
 - non devono essere usati di norma materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
 - si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
 - gli infissi devono essere in legno e con forme tradizionali senza avvolgibili, ad eccezione dei fabbricati nei quali sono installati sin dall'origine;
 - le pavimentazioni esterne devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze a meno che ciò determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici;
 - esse potranno essere preferibilmente in terra battuta, in ghiaietto, in pietra e in laterizio;
 - è in ogni caso vietato l'asfalto;
 - gli arredi esterni fissi devono essere semplici e tipici della zona, rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
 - i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, esterni all'edificio quando non sia assolutamente possibile incassarli nella muratura, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito;
 - comunque, non debbono costituire attraversamenti aerei delle strade;
 - devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;
 - sono vietate le insegne a bandiera, a cassonetto sporgente, a lettere scatolate sporgenti o debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi;
 - preferibilmente dovranno essere installate all'interno della sagoma delle vetrine o degli ingressi delle attività;
 - la sostituzione o il rinnovo delle insegne esistenti a bandiera, a cassonetto sporgente, a lettere scatolate sporgenti, o debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi è ammessa solo se si provvede ad adeguarle alle prescrizioni di cui sopra.
5. I tipi d'intervento edilizio, sui singoli edifici presenti nel nucleo antico di Spinone al Lago, con riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente e indicati puntualmente negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono articolati in:
- a) restauro e risanamento conservativo, per cui le modalità d'intervento sono quelle previste dalla normativa vigente in ordine al restauro e risanamento conservativo, dalle prescrizioni igieniche e sanitarie e dalle indicazioni delle presenti norme;
 - b) ristrutturazione edilizia senza modifica (della sagoma e/o del disegno delle facciate), per cui, nel rispetto delle modalità previste dalla normativa vigente in ordine alla ristrutturazione, dalle prescrizioni igieniche e sanitarie e dalle presenti norme, sono ammesse esclusivamente modifiche al disegno delle facciate, solo previo studio compositivo complessivo da allegare alla pratica edilizia che supporti la compatibilità ambientale del progetto;
 - c) ristrutturazione edilizia con modifica (della sagoma e/o del disegno delle facciate), per cui le modalità d'intervento sono quelle previste dalla normativa vigente in ordine alla ristrutturazione, dalle prescrizioni igieniche e sanitarie e dalle indicazioni delle presenti norme.

6. Le prescrizioni per gli interventi negli spazi aperti, individuate puntualmente negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono articolate in:
- mantenimento dei giardini e degli orti, per cui non deve essere modificata la permeabilità dei terreni e il loro uso a giardino o orto, anche nel caso di realizzazione di box interrati;
 - conservazione della pavimentazione, per cui la pavimentazione esistente non può essere rimossa ma solo conservata e restaurata secondo le indicazioni previste dalla normativa vigente e dalle presenti norme;
 - riqualificazione della pavimentazione, per cui in caso di intervento edilizio sulla pavimentazione esistente, nel rispetto delle modalità previste dalle presenti norme e della normativa vigente, devono essere usati materiali legati alla tradizione locale e non sono ammesse finiture in conglomerati bituminosi.
7. Negli spazi aperti e negli edifici del nucleo antico, destinati complessivamente o in parte a servizi pubblici o di interesse pubblico nel Piano dei Servizi, sono ammessi interventi con le modalità contenute nella normativa di quest'ultimo strumento di governo del territorio.
8. Le modalità d'intervento nel nucleo antico, come identificato negli elaborati grafici del Piano delle Regole, le destinazioni d'uso e la valorizzazione degli spazi liberi da fabbricati, sono regolati, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma, dalle seguenti prescrizioni e parametri.

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività agricola, Attività produttiva, Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione.

Modalità d'intervento: Sono ammesse tutte le modalità di intervento.

Parametri edilizi:

Ap:	m ²	Non inferiore a esistente alla data di adozione del PGT.
Slp:	m ²	Non superiore a esistente alla data di adozione del PGT.
Sdv:	m ²	Fino a 100% di Slp ammessa.
H:	m	Uguale a esistente alla data di adozione del PGT. Sono ammesse modifiche esclusivamente per riallineamenti della gronda e del colmo in ordine ad edifici adiacenti e a quanto previsto in precedenza dal presente comma.
Hr: max	m	2,00 verso strada, 3,00 verso i restanti. Se esistente, uguale a esistente alla data di adozione del PGT.
Ds:	m	Uguale a esistente alla data di adozione del PGT.
Dc:	m	Secondo quanto previsto dal Codice Civile.
Df: min	m	10,00 (solo in caso di nuova costruzione). Derogabili all'interno di piani attuativi.

Prescrizioni particolari:

Sono elementi da preservare e valorizzare:

- dimensioni delle aperture, quando storiche e fatto salvo quanto prescritto dalla prescrizioni igieniche;
- contorni, davanzali, soglie, sottogronde, balconi e mensole, scale, in pietra o pietra e mattone;
- sottogronde, tetti, balconi e mensole, serramenti, persiane a cantinelle, in legno;
- tegole in cotto;
- gronde e pluviali in rame;
- comignoli in pietra o mattone;
- affreschi, mosaici, edicole votive, pietre miliari, iscrizioni murali;
- timpani;
- pozzi;
- balaustre in ferro a disegni originali verniciate;
- balaustre e tiranti in ferro verniciate;
- lesene e/o cornici marcapiani;
- grate alle finestre con disegno storico originale;
- pavimentazione di cortile in ciottoli e/o pietra.

Sono elementi da modificare in caso di intervento edilizio:

- contorno finestre e porte in marmo;
- tapparelle;
- comignoli in cemento;
- cassette postali e coperchi cassette GAS in acciaio;
- coperchi cassette ENEL a vista;
- finitura facciate e colorazione facciate con tecnologie non tradizionali;
- putrelle in ferro e/o cemento;
- solette balconi e tegole in cemento;
- chiusura anche parziale di scale;
- serramenti in alluminio anodizzato;
- verande con serramenti in alluminio;
- saracinesche in ferro;
- gronde e pluviali in materiale plastico;
- superfetazioni per wc esterni;
- finiture esterne in cemento a vista o tinteggiature a copertura di materiali naturali;
- prese d'aria impianti gas in acciaio;
- porte in ferro;
- portoncini in alluminio anodizzato;
- antenne TV, parabole etc. non mascherati adeguatamente.

Articolo 38. Aree del Tessuto Urbano Consolidato.

1. Il Piano delle Regole del Comune di Spinone al Lago individua, nei suoi elaborati grafici, le aree del Tessuto Urbano consolidato e, per talune di esse di seguito indicate, consente la possibilità, mediante intervento convenzionato con atto formale, di insediare SIp generata da un'area per servizi di progetto, nella superficie fondiaria del tessuto urbano consolidato.
2. Con riferimento alla realtà territoriale e al sistema insediativo, esistente e previsto dal Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, l'indice di utilizzazione da applicare alle aree di progetto del Piano dei Servizi per definire la SIp relativa alla procedura di cui al comma precedente è il seguente.

Up: max m²/m² 0,20

3. La SIp di cui ai commi precedenti, nel momento in cui è generata non presenta vincoli riferiti alle destinazioni d'uso ed è liberamente utilizzabile; quando viene collocata in aree del Tessuto Urbano Consolidato indicate nei seguenti commi, deve rispettare le determinazioni in ordine alle destinazioni d'uso non ammesse sull'area dove viene insediata.
4. Il limite quantitativo di SIp insediabile mediante il dispositivo della perequazione è definito in generale con riferimento all'esaurimento delle aree di progetto indicate nel Piano dei Servizi, in particolare dai limiti posti mediante i parametri edilizi di ogni singola area del Tessuto Urbano Consolidato che ammette l'utilizzo della perequazione.
5. Il limite riferito ai parametri edilizi in ordine al comma precedente, di seguito specificati in dettaglio per ogni area del Tessuto Urbano Consolidato interessata dalla perequazione, relativi ad altezza massima e distanze minime, determina il parametro urbanistico di massima edificazione ammessa sull'area in oggetto.
6. Le aree **TUC SAL** (Salvaguardia Aree Libere) sono individuate nel tessuto insediativo consolidato e presentano impianto architettonico e densità edilizie definiti, con adiacente orto, giardino o area verde con essenze arboree che risultano meritevoli di mantenimento e tutela anche per la loro posizione nel territorio.

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività agricola, Attività produttiva, Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione.

Modalità d'intervento: Sono ammesse tutte le modalità di intervento.

Parametri edilizi:

Ap:	m ²	Come definita da regolamento d'igiene vigente.
Slp:	m ²	Esistente o assentita, anche mediante strumento attuativo vigente, alla data di adozione del PGT.
Sdv:	m ²	Non superiore a 70% di SIp.
H: max	m	Esistente alla data di adozione del PGT.
Hr: max	m	2,00 verso strada, 3,00 verso i restanti. Se esistente, uguale

a esistente alla data di adozione del PGT.

Ds: min	m	5,00 per strade fino a m 7,00 di larghezza.
	m	7,50 per strade superiori a m 7,00 di larghezza.
Dc: min	m	5,00. Salvo accordi tra confinanti, certificati nella pratica edilizia.
Df: min	m	10,00. Derogabili all'interno di piani attuativi.

Prescrizioni particolari: è consentita la realizzazione di recinzioni ma non deve essere stravolto l'impianto esistente e la fruizione visiva degli spazi verdi. Nelle aree con presenza di funzioni terziarie di tipo ricettivo e commerciali, in essere alla data d'avvio del procedimento in ordine al presente strumento urbanistico, per le quali è verificata alla medesima data una **Slp** - (Superficie lorda di pavimento) esistente e riferita alle funzioni predette inferiore a 200 m², è ammessa la realizzazione di 1 m² di **Slp**, connessa alle funzioni in essere, ogni 12,5 m² di **Sf** - (Superficie fondiaria) relativa, fino e non oltre 200 m² di **Slp** complessiva, compresa la predetta esistente, nel rispetto della dotazione di aree per servizi previsti dalla normativa e dal presente strumento urbanistico.

Mediante procedimento convenzionato con l'Amministrazione è ammessa una sola volta entro la validità delle presenti norme, nelle aree in cui è verificato lo svolgimento di funzioni terziarie di tipo ricettivo e commerciali in periodi precedenti alla data d'avvio del procedimento del presente strumento urbanistico, l'ampliamento ai sensi delle presenti norme della **Slp** - (Superficie lorda di pavimento) esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, fino ad un massimo di m² 75 con funzioni terziarie di tipo ricettivo e commerciali, nel rispetto della dotazione di aree per servizi previsti dalla normativa e dal presente strumento urbanistico.

7. Le aree **TUC ISR** (Integrazione Sostituzione Residenziale) sono individuate nel tessuto insediativo consolidato e presentano impianto architettonico e densità edilizie definiti, anche con giardino o parco privato.

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività agricola, Attività produttiva, Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione.

Modalità d'intervento: Sono ammesse tutte le modalità di intervento.

Tipi d'intervento: Sono ammessi tutti i tipi d'intervento.

Parametri edilizi:

Ap:	m ²	Come definita da regolamento d'igiene vigente.
Slp:	m ²	Esistente o assentita, anche mediante strumento attuativo vigente, alla data di adozione del PGT, più quella prodotta dalla perequazione.
Sdv:	m ²	Non superiore a 30% di Slp.
H:	m	Esistente o assentita, anche mediante strumento attuativo vigente, alla data di adozione del PGT. In caso di perequazione è ammesso un tantum il soprizzo fino ad un max di m 3,00.

Hr: max	m	2,00 verso strada, 3,00 verso i restanti. Se esistente, uguale a esistente alla data di adozione del PGT.
Ds: min	m	5,00 per strade fino a m 7,00 di larghezza.
	m	7,50 per strade superiori a m 7,00 di larghezza.
Dc: min	m	5,00. Salvo accordi tra confinanti, certificati nella pratica edilizia.
Df: min	m	10,00. Derogabili all'interno di piani attuativi.

Prescrizioni particolari: Gli interventi edilizi e le modifiche del territorio, non devono stravolgere l'impianto architettonico degli edifici e degli spazi verdi il cui impianto dovrà essere integrato nell'intervento edilizio. Il sopralzo in caso di perequazione fino ad un max di m 3,00, consentito una tantum, deve determinare una altezza complessiva del fabbricato oggetto dell'intervento, non superiore:

- a m 8,50 per fabbricati localizzati in aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", fatto salvo il rispetto della normativa in merito;
- a m 11,50 per fabbricati localizzati nelle restanti aree.

Ad esclusione delle superfici afferenti strumenti urbanistici attuativi approvati, la cui convenzione risulti vigente alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio, sono ammessi per gli edifici esistenti alla data medesima, per una sola volta entro la validità delle presenti norme, ampliamenti ai sensi delle presenti norme della Slp - (Superficie lorda di pavimento), fino ad un massimo di m² 30 e determinando una altezza complessiva del fabbricato oggetto dell'intervento, non superiore:

- a m 8,50 per fabbricati localizzati in aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", fatto salvo il rispetto della normativa in merito;
- a m 11,50 per fabbricati localizzati nelle restanti aree.

Per tale nuova Slp dovrà essere verificata, secondo le modalità previste dal presente strumento urbanistico, il fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto ed effettuata la cessione o monetizzazione (totale o parziale) delle aree per servizi dovute, con importo della monetizzazione da valutarsi in funzione dell'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione delle aree per servizi, comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

8. Le aree **TUC ISP** (Integrazione Sostituzione Produttiva) sono individuate nel tessuto insediativo consolidato e presentano impianto architettonico e densità edilizie definiti.

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività agricola, Residenziale, Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione.

Modalità d'intervento: Sono ammesse tutte le modalità di intervento.

Tipi d'intervento: Sono ammessi tutti i tipi d'intervento.

Parametri edilizi:

Ap:	m ²	Come definita da regolamento d'igiene vigente.
Slp:	m ²	Esistente o assentita, anche mediante strumento attuativo vigente, alla data di adozione del PGT, più quella prodotta dalla perequazione.
Sdv:	m ²	Non superiore a 30% di Slp.
H: max	m	Esistente o assentita, anche mediante strumento attuativo vigente, alla data di adozione del PGT. In caso di perequazione è ammessa una tantum il sopralzo fino ad un max di m 5,00.
Hr: max	m	2,00 verso strada, 3,00 verso i restanti. Se esistente, uguale a esistente alla data di adozione del PGT.
Ds: min	m	5,00 per strade fino a m 7,00 di larghezza. m 7,50 per strade superiori a m 7,00 di larghezza.
Dc: min	m	5,00. Salvo accordi tra confinanti, certificati nella pratica edilizia.
Df: min	m	10,00. Derogabili all'interno di piani attuativi.

Prescrizioni particolari: Gli interventi edilizi e le modifiche del territorio dovranno essere, dal punto di vista ambientale e paesaggistico, opportunamente isolati dai limitrofi insediamenti non produttivi. Il sopralzo in caso di perequazione fino ad un max di m 5,00, consentito una tantum, deve determinare una altezza complessiva del fabbricato oggetto dell'intervento, non superiore:

- a m 8,50 per fabbricati localizzati in aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", fatto salvo il rispetto della normativa in merito;
- a m 11,50 per fabbricati localizzati nelle restanti aree.

Mediante procedimento convenzionato con l'Amministrazione, al fine di realizzare servizi pubblici o d'interesse pubblico, sono ammessi, per una sola volta entro la validità delle presenti norme, ampliamenti ai sensi delle presenti norme della **Slp** - (Superficie lorda di pavimento), fino ad un massimo del 15% di quella esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, determinando comunque una altezza complessiva del fabbricato oggetto dell'intervento, non superiore:

- a m 8,50 per fabbricati localizzati in aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", fatto salvo il rispetto della normativa in merito;
- a m 11,50 per fabbricati localizzati nelle restanti aree.

9. Le aree **TUC NCR** (Nuova Costruzione Residenziale) sono intercluse o ai margini del tessuto insediativo consolidato e sono libere da edificazione. Sono articolate in due classi con riferimento allo stato giuridico dei suoli e al carattere urbanistico dei medesimi.

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività agricola, Attività produttiva, Impianti per la

distribuzione del carburante di autotrazione.

Modalità d'intervento: Sono ammesse tutte le modalità di intervento.

Tipi d'intervento: Sono ammessi tutti i tipi d'intervento.

Parametri edilizi:

Ap: m² Come definita da regolamento d'igiene vigente.

Sdv: m² Non superiore a 30% di SIp.

H: max m 8,50.

Hr: max m 2,00 verso strada, 3,00 verso i restanti.

Rispettivamente per la I^a e la II^a classe:

Ut: max m²/m² 0,25. per la I^a m²/m² 0,35. per la II^a

Uf: max m²/m² 0,20. per la I^a m²/m² 0,30. per la II^a

Ds: min m 5,00 per strade fino a m 7,00 di larghezza.
m 7,50 per strade superiori a m 7,00 di larghezza.

Dc: min m 5,00. Salvo accordi tra confinanti, certificati nella pratica edilizia.

Df: min m 10,00. Derogabili all'interno di piani attuativi.

Prescrizioni particolari: Gli interventi edilizi e le modifiche del territorio, devono integrarsi con l'impianto architettonico di edifici e spazi verdi degli insediamenti limitrofi.

Anche in caso d'intervento diretto con applicazione, ai sensi delle presenti norme, dell'indice **Uf** - (Utilizzazione fondiaria), è necessario che il procedimento relativo sia convenzionato con l'Amministrazione.

10. Le aree **TUC NCP** (Nuova Costruzione Produttivo) sono intercluse o ai margini del tessuto insediativo consolidato e sono libere da edificazione.

Destinazioni d'uso non ammesse: Attività agricola, Attività residenziale, Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione.

Modalità d'intervento: Sono ammesse tutte le modalità di intervento.

Tipi d'intervento: Sono ammessi tutti i tipi d'intervento.

Parametri edilizi:

Ap: m² Come definita da regolamento d'igiene vigente.

Sdv: m² Non superiore a 30% di SIp.

H: max m 7,50.

Hr: max	m	2,00 verso strada, 3,00 verso i restanti.
Ut: max	m ² /m ²	0,85.
Uf: max	m ² /m ²	0,70.
Ds: min	m	5,00 per strade fino a m 7,00 di larghezza. m 7,50 per strade superiori a m 7,00 di larghezza.
Dc: min	m	5,00. Salvo accordi tra confinanti, certificati nella pratica edilizia.
Df: min	m	10,00. Derogabili all'interno di piani attuativi

Prescrizioni particolari: Gli interventi edilizi e le modifiche del territorio dovranno essere, dal punto di vista ambientale e paesaggistico, opportunamente isolati dai limitrofi insediamenti non produttivi.

Articolo 39. Aree per attività agricole in ambito di salvaguardia idrogeologica.

1. Le aree agricole in ambito di salvaguardia idrogeologica, sono individuate sostanzialmente in ambiti dove si registrano condizioni idrauliche e geologiche che limitano in modo consistente la fattibilità di modifiche al territorio, mediante la realizzazione di manufatti edilizi.
2. E' ammessa l'attività agricola, vincolata alla manutenzione e al ripristino del reticolo idrico.
3. In tali aree, oltre agli interventi selvicolturali, sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del territorio, quali gli interventi di manutenzione e di nuova realizzazione dei percorsi di servizio selvicolturale, realizzati con fondo naturale e con sezione massima di mt 2,5, con opere di sostegno, contenimento e presidio idraulico eseguite con materiali tradizionali secondo i criteri della bioingegneria forestale e previa approvazione di un progetto complessivo dell'intervento.
4. Nelle aree sopra descritte vi è assoluto divieto di compiere opere edilizie di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e dell'eventuale recinzione a temporanea tutela dei nuovi impianti o della pubblica incolumità.
5. Per le superfici riferite al presente articolo, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda agricola, ai fini del computo dei volumi realizzabili nelle aree per attività agricole di cui all'articolo che segue.

Articolo 40. Aree per attività agricole.

1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dai commi successivi.

2. Parametri edilizi per le abitazioni dell'imprenditore agricolo:

$V = 0,06 \text{ m}^3/\text{m}^2$ su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

$V = 0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$, per un massimo di cinquecento m^3 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

$V = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sugli altri terreni agricoli.

Destinazioni d'uso non ammesse: Residenziale (salvo quanto previsto dal presente articolo), Attività produttiva, Artigianato di servizio, Attività terziarie, Attività commerciali, Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione.

3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie. Tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
4. Al fine del computo di cui al comma precedente, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
5. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
6. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
 - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al comma 1, a titolo gratuito;
 - b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
 - c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui al comma 1.
7. Il permesso di costruire è subordinato:
 - a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della

destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.;

- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
8. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire e il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui ai commi precedenti.
 9. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono possibili mediante denuncia di inizio attività. Gli ampliamenti edilizi devono avvenire nel rispetto dei parametri indicati nei commi precedenti.
 10. Ai sensi e con le modalità dell'articolo 62 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., è ammessa la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo. Tale edificazione, che non determina diritti di allacciamento alle reti tecnologiche urbane, è consentita in presenza di una superficie minima dell'area di riferimento di m² 5.000 e a condizione che il richiedente non abbia altri manufatti adibiti allo stesso uso, nell'ambito oggetto della richiesta o entro m 500 di distanza dal fabbricato in progetto. Le dimensioni massime degli edifici in parola dovranno essere pari o inferiori a m² 12 di superficie complessiva, con altezza di m 2,40; gli stessi dovranno essere realizzati in pietra a vista con copertura in coppi o pietra e basamento in pietra, avere una sola apertura con serramento di accesso e non avere finestre ma solo areazioni; la distanza dei medesimi dalle strade o da altre aree del Piano di Governo del Territorio dovrà essere uguale o maggiore di m 10.

Articolo 41. Aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1. Tra le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono inserite le rive del Fiume Cherio limitrofe al Lago d'Endine e parte delle sponde di quest'ultimo, oltre alla zona denominata "Carrec", esempio tipico di zona umida esistente di cui dovranno essere salvaguardate le caratteristiche geomorfologiche e naturali.
2. Sono inoltre inserite le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato, dove risulta non opportuno intervenire con manufatti edilizi e le aree libere in prossimità del nucleo di antica formazione, caratterizzanti l'immagine consolidata dei luoghi, da salvaguardare nei confronti di incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e la fruizione visiva;
3. Per i manufatti edilizi esistenti in tali aree, alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, possono essere autorizzati unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ai sensi della disciplina nazionale e regionale vigente), senza incremento della Slp esistente e senza mutamento della destinazione d'uso in atto, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o

nazionale per adeguamenti igienico - statici.

4. La realizzazione di interventi per servizi pubblici, previa valutazione di possibili alternative di localizzazione, avviene mediante approvazione di progetti di opera pubblica secondo le modalità definite dal Piano dei Servizi.
5. Nelle aree sopra descritte, se distrutte o danneggiate dal fuoco, vi è assoluto divieto di compiere opere edilizie di qualsiasi genere.

Articolo 42. Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli.

1. Gli edifici non più adibiti ad usi agricoli sono puntualmente individuati negli elaborati grafici del P.G.T., per essi gli interventi edilizi sono in generale consentiti purché i medesimi siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista dalla normativa vigente.
2. Il recupero degli edifici non più adibiti ad usi agricoli, non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di riferimento.
3. Nel caso di manufatti serviti da strade classificate vicinali l'autorizzazione al recupero a fini abitativi e' subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.
4. Gli edifici non più adibiti all'attività agricola non devono rappresentare ostacoli ed impedimenti allo svolgimento dell'attività agricola, in relazione alle distanze da stalle ed attrezzature agricole.
5. Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici devono tendere alla conservazione ed alla riqualificazione dell'esistente, ai fini della tutela e riqualificazione del paesaggio rurale.
6. Destinazioni d'uso non ammesse: Attività produttiva, Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione.
7. Interventi ammessi: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento non superiore a 50 m², della SIp esistente alla data di adozione del presente PGT. L'incremento potrà essere effettuato una sola volta entro la validità delle presenti norme e l'ampliamento, ammesso anche in altezza, non potrà ridurre le distanze esistenti dai confini e dalle strade, anche vicinali o consorziali.
8. Per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli presenti nella classe quarta di fattibilità, con riferimento alla componente geologica, idrogeologica e sismica, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e ristrutturazione, senza ampliamenti della SIp.
9. E' ammessa la recinzione delle pertinenze degli edifici non più adibiti ad usi agricoli con tipologie edilizie e materiali che consentano la permeabilità visiva e per un'area di pertinenza non superiore alla SIp realizzata complessivamente, moltiplicata per cinque.

Articolo 43. Edifici testimoniali.

1. Gli edifici testimoniali sono puntualmente individuati negli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio, su tali edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e/o del disegno delle facciate.
2. Sono ammesse esclusivamente modifiche al disegno delle facciate, solo previo studio compositivo complessivo da allegare alla pratica edilizia che attesti la compatibilità ambientale del progetto, nel rispetto della normativa vigente.

TITOLO VII. PAESAGGIO.

Articolo 44. Qualità del progetto.

1. Il Piano delle Regole ha il compito di promuovere la qualità e la specificità dei contesti, e salvaguardare l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità.
2. Il presente strumento urbanistico non definisce la disciplina paesaggistica ed edilizia ad un livello idoneo a rendere non più necessarie il "giudizio paesistico" per i progetti che si siano attenuti a tali prescrizioni di dettaglio.
3. Gli elaborati di progetto riferiti ad interventi in aree con sensibilità paesistica alta o molto alta, come definita negli elaborati del presente Piano di Governo del Territorio, dovranno essere corredati dalla puntuale e completa indicazione dei materiali utilizzati nei manufatti da realizzare e della sistemazione degli spazi verdi o liberi da edificazione.

Articolo 45. Carta della sensibilità paesaggistica.

1. Il Piano delle Regole fornisce gli elementi normativi che, in coerenza con la carta della sensibilità paesaggistica, recepita come elaborato di riferimento, e gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettono una coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di intervento.
2. I gradi o classi di sensibilità paesistica indicati nella carta della sensibilità paesaggistica, con riferimento ai criteri di cui alla DGR 11045/2002 e DGR n. 2121/2006, sono:
 - classe 1 : sensibilità paesistica molto bassa;
 - classe 2 : sensibilità paesistica bassa;
 - classe 3 : sensibilità paesistica media;
 - classe 4 : sensibilità paesistica alta;
 - classe 5 : sensibilità paesistica molto alta.
3. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e s.m.i., sostituisce l'esame paesistico.
4. Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso esame paesistico di cui alla PARTE IV della normativa del Piano Paesistico Regionale vigente approvato il 19 gennaio 2010 e sua applicazione, cui si rimanda per la procedura.
5. Comunque in tutti gli interventi dovrà essere attuata la conservazione e manutenzione delle microstrutture e dei caratteri distintivi e tipologici del paesaggio tradizionale di montagna (orti cintati, parcellizzazione podereale, orditura dei percorsi, terrazzamenti, siepi, filari arborati, argini di pietrame, muretti a secco, steccati in legno, recinzioni, pavimentazioni, vecchie fontane ed abbeveratoi, manufatti rurali storici, piccole costruzioni accessorie per il ricovero degli attrezzi e degli animali, essicatoi, piccole reti di drenaggio e deflusso delle acque) e recupero/ripristino di quelli dismessi e/o degradati mediante l'utilizzo di materiali tradizionali e in coerenza con la tipologia storica e tradizionale.
6. Nella valutazione costituiscono azioni da valutare criticamente:

- la perdita degli elementi connotativi paesistico ambientali;
- la perdita degli elementi di naturalità presenti in adiacenza alla rete irrigua, alle testate dei fontanili e alle strade secondarie e poderali;
- la frammentazione del territorio a seguito di interventi di edificazione diffusa;
- la compromissione qualitativa e quantitativa delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante;
- la perdita della della pratica irrigua tradizionale;
- la modificazione delle sponde dei corsi d'acqua e la nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature);
- l'alterazione della morfologia e della funzionalità di ogni fontanile, nonché del suo ecosistema.