



Regione Lombardia



Comune di Palosco



Provincia di Bergamo

COMUNE DI PALOSCO

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE

L.R. n.12 del 11/03/2005 s.m.i.



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

arch. Elisa Ruocco

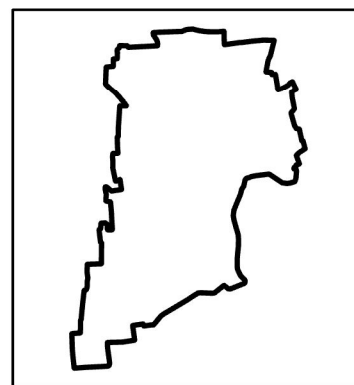
dott. Mattia Brumana

Studio Paesistico:

STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli - dott. Marcello Manara

Studio Geologico

ECOGEO srl - dott. Diego Marsetti



PIANO DELLE REGOLE

All. 1

Adottato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del
Approvato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

NORMATIVA

Revisione n.

-

Data

Gennaio 2026

Scala

INDICE

TITOLO I -DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
Art.1 Attuazione	3
Art.2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica	3
Art.3 Modalità di attuazione dei diritti edificatori.....	4
Art.4 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole	5
Art.5 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole	6
TITOLO II-PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO	7
Art.6 Definizione degli indici urbanistici edilizi	7
Art.7 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta.....	15
Art.8 Parcheggi privati	16
Art.9 Lotti liberi.....	17
Art.10 Lotti di pertinenza.....	17
Art.11 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)	17
Art.12 Titolo edilizio convenzionato	17
Art.13 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali.....	19
Art.14 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	20
Art.15 Destinazioni d'uso	20
Art.16 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni "prevenzione rischio Radon"	21
Art.17 Misure d' incentivazione.....	21
TITOLO III-PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI	22
Art.18 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto stradali.....	22
Art.19 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico	24
Art.20 Fasce di rispetto cimiteriali.....	24
Art.21 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.	24
Art.22 Fasce di rispetto dai metanodotti.....	25
Art.23 Carta dei vincoli-Norme di tutela archeologica.....	26
Art.24 Sensibilità del Paesaggio.....	26
Art.25 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	28
Art.26 Rete Ecologica di livello comunale REC	29
Art.27 Costruzioni da demolire – Costruzioni lungo le strade	32
TITOLO IV-DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	33
Art.28 Suddivisione del territorio.....	33
Art.29 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti.....	35
Art.30 Disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	39
Art.31 NS-Nuclei sparsi di antica formazione- CS Centro Storico	40
Art.32 Gradi di intervento NS-Nuclei sparsi di antica formazione- CS- Centro Storico.....	49
Art.33 R1 – Ambiti consolidati parzialmente edificati con tipologia edilizia a carattere estensivo ...	55
Art.34 R2 – Ambiti consolidati parzialmente edificati con tipologia edilizia a carattere semintensivo	56
Art.35 R3 – Ambiti consolidati parzialmente edificati con tipologia edilizia a carattere intensivo	57
Art.36 R4– Ambiti consolidati parzialmente edificati esterni al centro edificato	58
Art.37 R5 – Ambiti consolidati lotti liberi o parzialmente edificati.....	59
Art.38 R6– Ambiti soggetti alle previsioni di Piani attuativi e/o Permesso di Costruire previgente.....	61
Art.39 R7 – Ambiti a Piano di Recupero.....	62
Art.40 R8 – Ambiti parzialmente edificati inseriti in contesto di verde privato.....	63
Art.41 R9 – Ambiti di rigenerazione urbana a destinazione mista	64
Art.42 R10 – Ambiti consolidati allo stato di fatto	65
Art.43 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche	66
Art.44 P1 – Ambiti produttivi esistenti e consolidati	69
Art.45 P2 – Ambiti produttivi di riqualificazione urbana	69

Art.46	P3 – Ambiti produttivi soggetti alle prescrizioni di Piani Attuative previgenti	70
Art.47	P4 – Ambito produttivo – Recupero materiali ferrosi	71
Art.48	P5– Ambiti artigianali direzionali terziari.....	72
Art.49	P6 -Ambito ricettivo alberghiero	73
Art.50	P7 -Ambito produttivo via delle Arti-soggetto alle prescrizioni di Piano Attuativo previgente 73	
Art.51	P8 -Ambito direzionale e terziario a SLP definita.	74
Art.52	Ambito per l'esercizio dell'attività estrattiva – AtEg17	75
Art.53	Destinazioni d'uso e norme generali	76
Art.54	A1 – Ambiti ad uso agricolo strategico	79
Art.55	A2 – Ambiti ad uso agricoli non strategico	85
Art.56	A3-Ambiti agricoli di tutela Parco Oglio Nord	86
Art.57	A4 -Ambiti boscati	86
Art.58	A5 – Ambiti di valenza paesistica	87
Art.59	A6 – Ambito boscato di mitigazione ambientale di progetto	87
Art.60	Edifici esistenti in ambito agricolo	88
Art.61	Immobili esistenti con possibilità di intervento a titolo edilizio diretto.....	90
Art.62	Insedimenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero.....	91
TITOLO V-COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO		93
Art.63	Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	93
Art.64	Reticolo idrico.....	93
TITOLO VI-NORME TRANSITORIE.....		94
Art.65	Norma transitoria	94

TITOLO I -DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art.1 Attuazione

Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Palosco, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.

Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di: Permesso di Costruire e/o Titoli abilitativi equipollenti.

Il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, qualora prescritti nelle presenti norme.

L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nel Centro Storico e nelle aree libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per gli ambiti rurali e il recupero degli edifici esistenti, negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.

Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalle vigenti legislazioni in materia.

L'intervento indiretto stabilisce le modalità di attuazione negli Ambiti di Trasformazione così come riportati dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana previsti nel Piano delle Regole.

I Piani Attuativi devono procedere in "convenzionamento" ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale da parte delle proprietà interessate.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo del suolo ;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
- c. definizione delle destinazioni d'uso;
- d. possibilità di cambi di destinazione d'uso e/o di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato;
- e. possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non

- individuati;
- f. definizione degli interventi edilizi;
- g. definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- h. definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli.

Inoltre il Piano delle Regole:

- a. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;
- b. definisce un assetto conformativo dei suoli.

Art.3 Modalità di attuazione dei diritti edificatori

Il trasferimento dei diritti edificatori avviene mediante acquisto della potenzialità edificatoria proveniente esclusivamente dal Registro dei Diritti Edificatori.

L'atterraggio della potenzialità edificatoria acquistata, in coerenza con la destinazione di origine, è ammesso negli ambiti consolidati residenziali R1, R2, R3, R4, R5, R6, anche in deroga agli indici di zona, nel rispetto delle presenti norme e di quelle vigenti dei Regolamenti Edilizio e d'Igiene.

La deroga ammessa per l'impiego dei diritti edificatori di cui al comma 1 è consentita per:

- a. Aumento della SL fino ad un massimo del 20% dell'indice vigente;
- b. Aumento dell' indice di copertura (Ic) fino al massimo del 20% volte l'indice vigente;
- c. Rispetto delle distanze dai confini, art.6 comma 18, dai fabbricati, art.6 comma 17, e dalle strade, art.6 comma 19 delle presenti norme.
- d. Rispetto del rapporto di impermeabilizzazione in conformità all'art.6 comma 21 delle presenti norme.

Gli interventi si attuano mediante il Permesso di Costruire convenzionato.

L'impiego dei diritti edificatori comporta la monetizzazione dello standard urbanistico generato, in misura proporzionale all'aumento richiesto calcolato nella misura di 18 mq /abitante insediabile.

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.

Il Certificato Urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico; il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito del aggiornamento, pubblicità e consultabilità del Registro.

Art.4 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda di Permesso di Costruire deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo previsto dalla normativa vigente; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e della modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima; il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

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

Art.5 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole

Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

Rapporto Ambientale

Sintesi non tecnica

Screening VINCA

Documento di Piano

All.1 – Relazione Illustrativa

All.2 – Relazione paesistica

All.3 – Normativa

All.4 – Schede di raffronto varianti

Tav. A1 – Uso del suolo

Tav. A2 – Sistema dei vincoli

Tav. A3 – Carta della semiologia e visualità

Tav. A4 – Carta sensibilità del paesaggio

Tav. A5 – Quadro strategico di Piano

Tav. A6abcd – Quadro strategico di Piano

Tav. A7 – Schedatura Ambiti di Trasformazione

Tav. A8 – Sovrapp. AAS PTCP e AAS proposti

Tav. A9– Quadro strategico di Piano sovrapp. Fattibilità geologica

Piano delle Regole

All. 1 – Normativa

All. 2 – Schedatura fabbricati all'interno del Tessuto urbano consolidato (TUC)

Tav.C1 – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina

Tav.C2 abcd – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina

Tav.C3-Verifica Consumo del suolo

Tav.C4 – Centro storico capoluogo- Disciplina degli interventi

Tav.C5 – Centro storico frazioni- Disciplina degli interventi

Tav.C6-Edifici in ambito agricolo-metodologie d'intervento

Tav.C7- Ambiti da assoggettare a specifica disciplina sovrapp.Fattibilità geologica

Piano dei Servizi

All.1 Normativa

All.2 Schede d'indagine

Tav.B1 –Servizi esistenti e di progetto

Tav.B2 –Impianti a rete

Tav.B3– Rete Ecologica Comunale (REC)

TITOLO II-PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art.6 Definizione degli indici urbanistici edilizi

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

1) St Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2) Sf Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata ad uso edificatorio.; è costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3) It Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

4) If Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

5) SCOP Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Non vengono considerati agli effetti del calcolo della superficie coperta fino ad un limite di m 1,50 di profondità gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni; nel caso dovessero superare il limite di m 1,50 rientra nel conteggio della superficie coperta l'intera superficie dello sbalzo.

Relativamente agli ambiti produttivi non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta sbalzi e pensiline fino ad un limite di m 1,50; nel caso dovessero superare il limite di m 1,50 rientra nel conteggio l'intera superficie dello sbalzo; non rientrano altresì nel calcolo della superficie coperta le pensiline a sbalzo a protezione dei piani caricatori fino ad un limite massimo di m 2,50 di profondità.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà sia stradali deve essere in ogni caso di m 3,50.

Non vengono computati nella superficie coperta: i fabbricati, esterni alla sagoma dell'edificio, considerati interrati dalla presente normativa, le piscine, le vasche all'aperto, le scale di sicurezza aperte.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta manufatti esistenti quali: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo, fino ad una profondità di m 2,50 purché regolarmente assentiti; nel caso tali manufatti esistenti dovessero superare il limite di m 2,50 rientra nel conteggio la superficie in eccedenza.

6) SL Superficie lorda destinazioni residenziali e/o similari

Per superficie lorda per destinazioni residenziali s'intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici e comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq).

Dal computo della superficie lorda per destinazioni residenziali sono escluse:

- a. le superfici degli accessori, dei servizi complementari dell'edificio (cantine, locali e sgombrato), i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, completamente interrati, con altezza interna non superiore a m 2,50.
- b. le superfici delle autorimesse pertinenziali al fabbricato, realizzate al piano terra del medesimo o in ampliamento dell'edificio, nei limiti di superficie prevista dall'ex legge Tognoli 122/89 e dall'art. 66 L.R.12/2005; tali superfici dovranno essere conteggiate nella verifica della superficie coperta prevista dall'ambito di appartenenza, nonché rispettare i limiti di distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade previsti dalle presenti norme.
- c. per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., le superfici seminterrate esterne all'edificio principale, con estradosso non eccedente la quota di m 0,50 fuori terra dalla quota di spiccato;
- d. i porticati ed i loggiati, ancorché chiusi su due o tre lati, per una superficie massima complessiva per piano non superiore al 15% della superficie del piano di riferimento calcolata escludendo la superficie degli stessi porticati e loggiati, verificata per ciascun piano fuori terra, senza possibilità di trasferimento della superficie ammissibile tra i diversi piani. Nel caso venga superato tale limite del 15%, rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza. Non rientrano in tale limite i porticati ed i loggiati asserviti ad uso pubblico;
- e. i balconi, ancorché chiusi su due o tre lati;
- f. le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m 1,00 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a m 2,50; devono valere entrambe le condizioni. Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale; per intradosso di colmo si intende l'intersezione reale o virtuale delle sommità delle linee di falda della copertura o l'intersezione reale o virtuale della sommità della linea d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale nel caso di coperture o porzioni di coperture a falda unica.
- g. le scale aperte, i vani scala computati in proiezione orizzontale per ciascun livello, gli ascensori condominiali, gli atri d'ingresso dei fabbricati comuni a più alloggi fino ad una superficie massima complessiva di mq 15,00, qualora gli altri ingressi abbiano una superficie maggiore di mq 15 rientra nel calcolo la sola superficie in eccedenza;
- h. i piani terra o porzione di essi adibiti a parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico;
- i. i locali caldaia, i depositi delle immondizie, i locali contatori, gli intercapedini avente larghezza massima di m 1,00 interrata o seminterrata.

Si considerano interrati per l'esclusione dal computo della SL, i locali sotto l'edificio principale purché l'estradosso del solaio non superi la quota di spiccato di m 0,50, o nell'area esterna pertinenziale al fabbricato se non emergenti dalla quota 0,00 di spiccato.

Negli ambiti residenziali le superfici destinate ad attività complementari quali produttive e terziarie ove ammissibili, sono ai soli effetti del computo, di cui alla presente norma, considerati come superfici residenziali.

7) SU Superficie utile

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

8) SC Superficie accessoria

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

La superficie accessoria ricomprende:

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

9) SC Superficie complessiva

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

10) Slp Superficie lorda di pavimento per attività produttive

Per superficie lorda complessiva di pavimento inerente i fabbricati produttivi, commerciali o per attività terziarie, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile, nonché gli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalcati.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a. i piani interrati destinati a parcheggio;
- b. le centrali tecnologiche, i locali quadri e le cabine di trasformazione, poste ai piani interrati

entro la quota di spiccato, o sulle coperture degli edifici e destinate ad ospitare impianti legati ad un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione del fabbricato;

- c. le scale di sicurezza aperte;
- d. gli aggetti aperti, i terrazzi, i balconi e le gronde, fino ai limiti previsti dall'art.6 comma 5.
- e. magazzini interrati ad esclusivo uso deposito dell'attività produttiva presente nell'immobile con altezza interna massima non superiore a m 2,50; e le intercapedini aventi larghezza massima di m 1,00 interrate o seminterrate.

11) IC Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12) Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica d'ogni piano, fissata convenzionalmente in m 3,00, per la superficie lorda (SL) computata secondo i criteri di cui alle presenti norme; tale definizione viene utilizzata per la determinazione degli abitanti insediabili, per la determinazione dei contributi concessori, riferiti alla residenza, nonché per la determinazione delle quantità di parcheggi privati da realizzare in relazione a quanto disposto al successivo art. 7 delle presenti norme.

13) CU Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso.

14) Ss Superficie di standard urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari

Per superficie di standard urbanistici a livello comunale s'intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, da reperire allo interno dell'area soggetta a pianificazione attuativa.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare nell'area stessa (mq/ab.) relativamente agli insediamenti residenziali; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della SIp relativamente agli insediamenti terziari; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della SIp relativamente agli insediamenti produttivi e/o a permesso edilizio convenzionato.

15) H max - Altezza massima della costruzione

Fabbricati residenziali e/o simili

Per altezza massima della costruzione s'intende l'altezza massima raggiungibile dalla costruzione dal suolo su cui insiste.

Per gli edifici a carattere residenziale o simili l'altezza viene misurata dal piano di spiccato (quota 0,00) fino alla quota più alta fra l'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo esterno della muratura perimetrale, anche in caso di copertura piana, indipendentemente dal tipo di gronda;

I singoli fronti del fabbricato potranno avere altezze superiori alla massima prevista solo nei casi di coperture a capanna o per la creazione di abbaini. In caso di copertura piana il colmo superiore della veletta non potrà superare l'altezza fissata dall'ambito di appartenenza incrementata del 25%.

Per le costruzioni in zona acclive, l'altezza del fronte di valle non potrà superare di m 2,00 l'altezza massima fissata dall'ambito di appartenenza.

Fabbricati produttivi e /o similari

L'altezza per fabbricati produttivi o agricoli è calcolata come la differenza tra la quota del piano di spiccato e la sommità delle strutture perimetrali di coronamento.

Qualora sulle coperture dei fabbricati vi sia la necessità di posizionare volumi tecnici, o impianti tecnologici, gli stessi non potranno avere altezza superiore a m 2,50 rispetto al piano superiore della copertura. Si potrà superare il valore di 2,50 m rispetto al piano superiore della copertura posizionando l'involucro dell'impianto stesso, rispetto al perimetro del fabbricato, ad una distanza maggiore di m 4,00; in tal caso il manufatto non potrà comunque avere altezza massima misurata più sommitale, superiore a m 4,00.

Sono esclusi dai limiti di altezza le canne fumarie, gli impianti tecnologici quali le ciminiere, i silos, le torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, gli impianti di abbattimento, depurazione, trattamento degli scarichi gassosi, i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi, nonché i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni.

16) P max - Pendenza massima

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito di valorizzazione dei tessuti storici, sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40% indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Essa viene espressa in percento (%).

17) De - Distacco tra costruzioni

Per distacco tra costruzioni s' intende la distanza minima che deve comunque intercorrere tra fronti di corpi di fabbrica di una medesima costruzione e fra essi e i fronti di costruzioni antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo e dalla altezza delle costruzioni stesse.

Esso viene espresso in metri (m) e non può essere comunque inferiore a m 10,00.

Nel caso di collegamenti tra fabbricati con porticati e/o travature dovrà essere rispettata la distanza di m 10,00 fra i fronti finestrati; nel caso di pareti completamente cieche potrà essere derogata tale distanza fino ad un limite di m 7,00, se il collegamento è eseguito tramite manufatti che rientrano nel conteggio della superficie coperta.

Qualora uno dei due fabbricati fronteggiati abbia altezza superiore a m 10,00, la distanza minima fra i fronti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, misurata secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite come segue, in conformità all'art. 9 del D.M 04.04.1968 n. 1.444:

- a. Ambito di valorizzazione dei tessuti storici: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente.
- b. Nuovi edifici ed ampliamenti degli stessi ricadenti in altri ambiti: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è altresì prescritta fra pareti finestrate d'edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- c. La distanza minima da rispettare tra gli edifici ed i fabbricati accessori esistenti, della medesima proprietà, aventi altezza, misurata alla radice esterna della gronda, minore o uguale a m 2,50, viene prescritta in m 3,00.
- d. Nel caso che l'accessorio esistente, della medesima proprietà, abbia altezza alla radice esterna della gronda maggiore di m 3,00, la distanza minima fra il fabbricato principale e l'accessorio deve essere di m 5,00.
- e. In caso di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati alla data di adozione del P.G.T. è consentita, nell'ottica di un riordino edilizio, la demolizione e la ricostruzione rispettando la sagoma originaria e le destinazioni preesistenti. E' sempre consentita una riduzione della sagoma nonché l'accorpamento al fabbricato principale, in quest'ultimo caso nel rispetto delle distanze dai confini e dalla strade previste dalla presente normativa.

La distanza che deve intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovrà essere osservata anche fra edifici sorgenti su lotti della medesima proprietà.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi d'edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

La distanza fra costruzioni è misurata a squadra.

18) Dc - Distacco dai confini

Per distacco dai confini s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Esso viene espressa in metri (m) e di norma è di m 5,00; fatto salvo diverse prescrizioni relative a ciascun ambito di appartenenza.

La distanza dai confini deve essere verificata in relazione a ciò che deve essere computato al fine della determinazione della superficie coperta.

E' ammessa la costruzione d'edifici in comunione o in aderenza sul confine qualora gli edifici stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trascriversi a loro cura e spese sui registri delle proprietà

immobiliari, la quale preveda la obbligatoria edificazione in comunione o in aderenza lungo il confine di proprietà.

La distanza minima dai confini, può essere ridotta fino a m 1,50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo, definito da una convenzione trascritta, dal quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità minima di m 10,00.

19) Ds - Distacco stradale

Per distacco stradale s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Si definisce confine stradale il limite di 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.

Il distacco è sempre misurato a squadro e a raggio; è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. nei vari ambiti di piano nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è regolata come segue; per gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti all'interno del perimetro del centro abitato, la distanza minima dei fabbricati dalle strade dev'essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di piano, pari:

- a m 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m 7,00;
- a m 7,50, per strade di larghezza prevista da m 7,00 a 15,00;
- a m10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m15,00.

La larghezza delle strade è quella risultante dalla tavola di piano per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del titolo abilitativo, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate, la larghezza prevista è pari a quella esistente.

Per gli interventi all'interno degli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova edificazione va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare, da ricostruire o da ampliare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di pianificazione attuative.

In caso di interventi di demolizione e/o ricostruzione e di rigenerazione urbana, assoggettati a permesso edilizio convenzionato, qualora si manifestasse l'interesse pubblico, potranno essere concesse, previo benestare del Consiglio Comunale, distanze inferiori a quanto previsto ai precedenti commi, purché l'intervento edilizio sia migliorativo della situazione esistente.

20) Piano di spiccato

Per piano di spiccato (quota 0,00) di una costruzione s'intende:

- a. nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di m 10,00 di profondità dal ciglio stradale, la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso la sede stradale aumentata di 15 cm; qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato, è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato aumentata di 15 cm;
- b. nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di m 10,00 dal ciglio stradale il piano di spiccato è la quota naturale del terreno; qualora il terreno sia inclinato la quota del piano di spiccato, è quella naturale del terreno calcolata nella mezzeria del fabbricato, salvo diverse disposizioni approvate nei Piani Attuativi.
- c. Nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di m 10,00 dal ciglio stradale, nei Piani Attuativi già approvati, il piano di spiccato è la quota definita dal piano attuativo.

21) Rapporto di impermeabilizzazione

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore a:

- 30% negli ambiti residenziali;
- 15% negli ambiti produttivi, commerciali e terziari.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma 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 e 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; per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a. interventi di recupero di cui all'art. 3 comma c,d del DPR. 380/2001;
- b. interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68, n.1444 e s. m. i.;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obbiettivo a cui tendere In ogni caso, dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Per gli ambiti del tessuto consolidato di Piano delle Regole, nei casi di interventi di ristrutturazione dell'intero fabbricato e/o di demolizione e ricostruzione per quanto concerne il reperimento delle superfici drenanti, previste nelle percentuali di cui sopra, si potrà valutare la possibilità di confluire le acque meteoriche nel terreno attraverso idonei pozzi pendenti. La possibilità di cui sopra dovrà essere debitamente giustificata, in linea tecnica, da "opportuno studio geologico".

Nel caso di interventi nel tessuto consolidato su lotti appartenenti a piani attuativi in corso o piani attuativi terminati la percentuale relativa alle superfici drenanti dovrà essere verificata tenendo conto delle aree a verde cedute in sede di lottizzazione.

Art.7 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta

In caso di destinazioni residenziali soggette a permesso edilizio convenzionato e/o pianificazione attuativa negli ambiti di piani delle regole valgono le seguenti prescrizioni:

- a. Dotazioni a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico e verde pubblico e/o di uso pubblico pari a 18 mq/abitante insediabile di cui almeno il 50% destinati a parcheggio;
- b. modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale.
- c. monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento;

In caso di destinazioni d'uso complementari e/o accessorie alla residenza negli ambiti di Piano delle Regole, ad esclusione di quelle inserite nell'"ambito di valorizzazione dei tessuti storici", valgono le seguenti prescrizioni:

- a. dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
 - 75% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dall'ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale - ricettivo;
 - 100% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla ex L. 122/89, per le nuove destinazioni commerciali;
 - 20% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili ;
- b. modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale.
- c. monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento;
- d. prescrizioni di tipo progettuale: per tutte le destinazioni non residenziali, in particolare se localizzate in ambiti di tessuto urbano consolidato, si dovrà prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di

accessibilità pedonale e veicolare, sia di correlazione con l'intorno con riferimento all'ambito urbanistico specifico anche circostante. E' richiesta specifica verifica di compatibilità infrastrutturale relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, dei parcheggi, agli spazi di manovra, nonché ai percorsi preferenziali o riservati per automezzi che effettuano il rifornimento di merci o simili, particolarmente qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi. Relativamente agli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici valgono le prescrizioni dell'ambito di appartenenza.

Negli ambiti produttivi assoggettati al Piano delle Regole valgono le seguenti prescrizioni:

- a. dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
 - Attività produttive (industriali-artigianali) 20% delle S.l.p di nuova formazione;
 - Attività commerciali adibite alla vendita 100% della S.l.p di nuova formazione;
 - Attività direzionali e/o terziarie in genere 100% della S.l.p di nuova formazione;
- b. modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai punti precedenti l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale,
- c. monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura del 100%.

Art.8 Parcheggi privati

Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122 ex. Tognoli(parcheggio inerente alla costruzione)e art.66 L.r. 12/2005; dal computo di tali spazi sono escluse le aree inclinate per l'accesso dei veicoli.

Nei nuovi fabbricati residenziali dovrà essere destinato comunque almeno un posto auto coperto ad ogni unità immobiliare avente superficie utile pari o inferiore a mq 60,00 e almeno due posti auto, di cui almeno uno coperto, per ogni unità immobiliare avente superficie utile maggiore di mq 50,00. La dimensione minima di ogni posto auto scoperto dovrà essere di m 2,50 x 5,50.

Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato a servizio degli addetti, da realizzarsi in ogni costruzione o nelle aree di sua pertinenza (parcheggio inerente alla costruzione), dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutati con altezza virtuale di 3,00 m per ogni mq di S.l.p.

Almeno il 50% di tale dotazione dovrà essere individuata in un parcheggio separato rispetto i piazzali e gli spazi di manovra degli automezzi.

Nel sottosuolo d'aree destinate a verde pubblico o parcheggio pubblico o assoggettate a servitù d'uso pubblico è consentita la realizzazione da parte del Comune di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o uso a privati; qualora la realizzazione sia d'iniziativa privata, dovrà essere disciplinata da specifica convenzione.

Art.9 Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente l'atto autorizzativo che siano state stralciate catastalmente, di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, prima della data di adozione del PGT(anno 2009) né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

Si considerano aree libere anche quelle rese libere dalla demolizione di fabbricati.

Per le aree libere dovrà essere verificata la provenienza e, se stralciate da lotti edificati dopo l'entrata in vigore della Legge n° 765/67 dovrà preventivamente essere verificata l'eventuale avvenuta utilizzazione delle possibilità edificatorie dell'area libera ai fini delle costruzioni esistenti sui mappali di provenienza.

I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione, in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

Art.10 Lotti di pertinenza

Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.

La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".

L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.

Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

Art.11 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)

Per abitante teorico insediato o da insediare s'intende il numero d'abitanti che si ritiene insediati o da insediare in un determinato ambito di piano a prevalente destinazione residenziale, e viene così calcolato:

$$S.L. \text{ (mq)} \text{ su } 50 \text{ (mq/Ab)} \text{ ovvero } V. \text{ (mc)} \text{ su } 150 \text{ (mc/Ab)}$$

Gli abitanti teorici insediabili servono per determinare le aree a servizi da cedere e/o da asservire all'uso pubblico o da monetizzare qualora previsto dal P.G.T.

Art.12 Titolo edilizio convenzionato

Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

Conseguentemente l'approvazione, con le modalità di cui al presente articolo, è prevista quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero all'interno degli ambiti di interesse storico – nuclei di antica formazione, venga proposto intervento concernente unità

immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Per l'effetto, sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste, ai sensi dei precedenti artt. 7 – 28, la necessità di conferire o integrare la dotazione di standard in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con le destinazioni principali dell'ambito.

Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- a. realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b. cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio, ovvero monetizzazione sostitutiva;
- c. osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- d. osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti, a discrezione dell'Amministrazione comunale, in:

- a. apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- b. apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- a. precedentemente approvato dalla Giunta Comunale;
- b. richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- c. trascritto, antecedentemente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

Art.13 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali

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

Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nelle seguenti tipologie distributive

TABELLA A			
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO			
	Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
1	Esercizi di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
2	Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 250
3	Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 251 fino a 800
4	Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 801 fino a 1.500

Ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n. 8/5054, si definisce superficie di vendita l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

Negli esercizi concernenti in via esclusiva la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della Slp, ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n. 8/5054, se questa è inferiore o uguale a 1.500,00 mq, e di 1/4 della se questa è superiore a tale limite.

In tali esercizi è vietata l'introduzione e la vendita di merci diverse da quelle aventi caratteristiche sopra indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qual modo, accessibili al pubblico, le superfici destinate a servizi spogliatoi, ecc...

Art.14 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per i singoli ambiti.

E' consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), e medie strutture di vendita di prossimità (MSP) di cui alla tabella A , negli ambiti del tessuto residenziale, ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali di grande struttura, sono vietati su tutto il territorio comunale.

Ove non espressamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari;

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e delle dotazione di standard di cui all'art. 7.

Le strutture di vendita operanti, purché legittimamente autorizzate a livello commerciale, urbanistico ed edilizio alla data di adozione del presente Piano delle Regole, vengono confermate nella loro effettiva consistenza. In caso di sub ingresso e/o sostituzione delle attività, gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita commerciale, fermo restando il limite massimo di superficie di vendita autorizzata.

A riguardo di esercizi di "vicinato esistenti" alla data di adozione del P.G.T. è ammesso un incremento della superficie di vendita nella misura massima del 15% nel rispetto delle dotazioni di standard di cui all'art. 7.

Relativamente alle "medie strutture di vendita" esistenti alla data di adozione del P.G.T. vengono concessi ampliamenti della superficie di vendita nella misura massima del 10%; nel rispetto delle dotazioni di standard di cui all'art. 7.

Art.15 Destinazioni d'uso

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

Le istanze per il rilascio dei Titoli edilizi abilitativi, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici attuativi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici attuativi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

Art.16 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon”

Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri è la “DDG 12678 del 21/12/2011 “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon in ambienti indoor” ed eventuali s.m.i. allegate al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma. La coerenza e la conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Art.17 Misure d' incentivazione

Per misure d'incentivazione s'intende l'insieme delle disposizioni atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e rigenerazione territoriale/ambientale. Esse sono finalizzate a incentivare gli interventi privati che comportino prestazioni qualitative ed energetiche superiori a quelle previste dalle normative vigenti.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che conseguano gli obiettivi di cui all'art. 11 della LR 12/2005, gli indici e i parametri edilizi previsti per le diverse zone sono aumentati delle percentuali previste dalla Delibera della Giunta regionale n. 3508/2020. Sono espressamente esclusi dall'applicazione delle maggiorazioni richiamate:

- Nuclei sparsi di antica formazione NS;
- Centro storico CS;
- Ambiti del tessuto residenziale consolidato R4,R5,R6,R7,R8
- Ambii del tessuto produttivo, commerciale, terziario P1,P3,P4,P6,P7,P8;
- gli Ambiti agricoli e di tutela ambientale .

TITOLO III-PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Capitolo I - INFRASTRUTTURE

Art.18 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto stradali.

I tracciati e la tipologia delle principali strade, in progetto o esistenti da modificare, sono indicati sulla planimetria del Piano delle Regole secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa.

Aree per la viabilità

Sono le aree destinate alla viabilità esistente e di progetto indicata nelle planimetrie del PGT.

Le parti del territorio destinate alla viabilità comprendono sedi stradali e piazze.

Le indicazioni grafiche delle strade e delle piazze, contenute nelle tavole di P.G.T. potranno essere modificate dal progetto esecutivo, da approvarsi nelle forme di legge, per una migliore realizzazione dell'opera.

Per la classificazione delle strade si fa rimando al D.lgs 30 aprile 1992 n.285 art. 2 ,successive modificazioni e integrazioni e disposizioni collegate.

Le caratteristiche tecniche devono, di massima, essere conformi alle direttive CNR, e alle norme tecnico costruttive per la realizzazione delle strade, salvo particolari esigenze di carattere ambientale e funzionale.

Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate, come viabilità esistente, negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica, e non sono soggette ad alcuna procedura di acquisizione da parte dell'amministrazione comunale.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna agli ambiti di trasformazione o di ristrutturazione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche degli ambiti interessati.

Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella tavola Tav. C1 del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valore indicativo.

Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, che alla tipologia, ed agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T.

Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione d'Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M 01.03.1991 e nel Piano di Azzonamento Acustico del territorio.

La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa, così come previsto dalle presenti norme.

All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da fasce di rispetto stradale, riportate nelle Tav. C1 del Piano delle Regole, e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dallo art. 9 del D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da fasce di rispetto stradale e da linea "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

In tali fasce possono inoltre trovare opportuna collocazione:

- a. le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- b. le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni;
- c. laterali nella strada;
- d. i percorsi pedonali e ciclabili;
- e. piantumazioni e sistemazioni a verde;
- f. cabine ed canalizzazioni per servizi primari;
- g. fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
- h. recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada.

La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al P.G.T.

I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada o il consorzio degli utenti della stessa nel caso di strada vicinale, su proposta della Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco fatte salve le prescrizioni degli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno ed all'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T. nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente, tale distanza è quella prescritta dagli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi d'ampliamento della sedi viarie e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.G.T.

Art.19 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico

Il P.G.T. prevede i principali tracciati di percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico funzionali al collegamento delle zone abitate o di aree per servizi pubblici o attrezzature pubbliche nonché alla costruzione di una rete che consenta lo sviluppo dell'uso della bicicletta in condizione di sicurezza.

Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per l'accesso a lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio d'arredo urbano e di regolamento di polizia urbana.

Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.

Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinati a spazi pubblici a mezzo progetto esecutivo.

L'andamento del tracciato dei percorsi pedonali e/o ciclabili riportato nelle tavole di PGT ha solo valore indicativo, il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti necessari, tali perfezionamenti non comporteranno necessità di variante al PGT.

Art.20 Fasce di rispetto cimiteriali.

Il P.G.T. prevede le fasce di rispetto cimiteriali; entro tale limite è vietata ogni nuova edificazione sia in sottosuolo sia in soprasuolo.

Nelle aree comprese entro le fasce di rispetto cimiteriali, lungo le strade e la linea di rispetto cimiteriale sono ammesse recinzioni secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio.

Entro la linea limite di rispetto cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.1.265 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983 indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree prevista dal P.G.T..

Art.21 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nella planimetria del Piano delle Regole sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia del reticolo principale che del reticolo minore oltre che dal reticolo di Bonifica, così come risulta dallo "Studio del Reticolo Idrico Minore" approvato dall'Amministrazione Comunale.

Per tali corsi d'acqua le fasce di rispetto sono quelle fissate dalla legislazione vigente in materia di reticolo maggiore e quelle fissate dalle norme di attuazione del "Reticolo Idrico minore".

All'interno del tessuto consolidato lungo i corsi d'acqua pubblici e privati, esclusi i solchi acquei, non individuati nel Reticolo Idrico, si devono rispettare i seguenti arretramenti per le zone urbanizzate:

- a. m 1,50 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ed i volumi considerati interrati, per fossi fino ad un'altezza di m 1,50, per altezza maggiore la distanza deve essere pari alla profondità del fosso;
- b. m 5,00 dalla sommità della sponda per quanto concerne le costruzioni fuori terra (fatte salve le distanze dai confini di proprietà).

Negli ambiti agricoli lungo i corsi d'acqua, non individuati dal reticolo idrico ma utilizzati per il sistema irriguo si devono rispettare i seguenti arretramenti:

- a. m 1,50 dalla sommità della sponda per quanto concerne le recinzioni.
- b. m 10,00 dalla sommità della sponda per quanto concerne le costruzioni fuori terra (fatte salve le distanze dai confini di proprietà).

All'interno del tessuto consolidato, qualora esistano degli allineamenti precostituiti, le recinzioni in fregio ai corsi d'acqua, non individuati nel Reticolo Idrico, potranno essere realizzate in prosecuzione di quelle esistenti.

Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/99 e L. 36/94) e loro successive modifiche integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.

All'intorno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m 10,00 dal pozzo.

Per i pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile deve essere preventivamente verificato e certificato con apposita relazione tecnica, a firma di professionista abilitato, che la profondità di emungimento, la portata richiesta e/o le caratteristiche geologiche del terreno non interferiscano con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile.

Nel caso in cui vi sia interferenza con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile la derivazione è assimilata a tutti gli effetti a derivazione idropotabile e ad essa si applicano integralmente le norme di tutela per l'uso idropotabile.

Gli arretramenti di cui sopra sono imposti non solo per le costruzioni ma anche per letami e stabulazione all'aperto di animali.

Art.22 Fasce di rispetto dai metanodotti

Sugli elaborati grafici vengono identificate le fasce di rispetto dai metanodotti; tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte entro tali fasce dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ente proprietario del metanodotto.

Capitolo II – VINCOLI DI TUTELA

Art.23 Carta dei vincoli-Norme di tutela archeologica

Parte integrante del PGT è la carta dei vincoli TAV A2-Sistema dei Vincoli, del Documento di Piano, su tale carta sono riportati sia i vincoli amministrativi presenti, che quelli di natura ambientale e paesaggistica e di rispetto dei corsi d'acqua oltre che di rispetto cimiteriale.

Tutti i progetti di scavo nelle aree con presenza di ritrovamenti archeologici o individuate come rischio archeologico nelle tavole dei vincoli e del Piano delle Regole del PGT dovranno essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza ABAP, per l'espressione del parere di competenza.

Art.24 Sensibilità del Paesaggio

1) Carta della Sensibilità del paesaggio

La Tavola delle Classi di Sensibilità, elaborata coerentemente con i contenuti delle Linee guida per la valutazione paesistica dei progetti, costituisce il riferimento individuato sul territorio comunale le differenti Classi di Sensibilità paesaggistica. Le differenti Sensibilità sono state attribuite sulla base di valutazioni che tengono conto dei valori ambientali e storico-culturali oltre che delle vulnerabilità degli ambiti considerati.

Classe di sensibilità 1 - Molto bassa

Ambiti territoriali privi di particolari emergenze e/o permanenze storico-ambientali, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale.

La destinazione d'uso produttiva è prevalente, anche qualora dismessa.

Gli interventi urbanistici di completamento o trasformazione sono assoggettabili a particolari prescrizioni paesaggistiche nel caso in cui interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi di sensibilità "Alta" o "Molto alta".

Classe di sensibilità 2 - Bassa

Aree stradali e aree produttive di margine.

In ambito agricolo le aree occupate da colture in serra.

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti), in particolare nei casi di contiguità con ambiti di maggior sensibilità.

Classe di sensibilità 3 - Media

Settori del paesaggio con caratteristiche paesaggistiche non trascurabili.

Sono rappresentati prevalentemente dalle aree urbane a destinazione residenziale.

Necessitano di attente valutazioni per qualsiasi scelta di pianificazione.

Classe di sensibilità 4 - Alta

Ambiti che presentano una forte correlazione tra elementi di pregio a livello visivo, fruitivo, simbolico e di relazione ambientale intrinseca. Mantengono caratteristiche ambientali e fisiche

sedimentate nel tempo, con qualità di contesto, anche dove prossimi ai sistemi urbani edificati di minor sensibilità.

Rientrano nella Classe: complessi costruiti di valore storico, culturale e ambientale (es. NAF); nuclei residenziali storici; beni di interesse culturale; elementi simbolici e rilevanti per la comunità locale (ad esempio i parchi urbani, i poli scolastici e le aree sportive).

Gli interventi devono esser tesi al miglioramento complessivo del quadro paesaggistico, mediante approfondite valutazioni paesaggistiche per nuove previsioni edilizie; qualificazione del tessuto urbanizzato; mitigazioni nelle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico; conservare manufatti storico - monumentali riconosciuti come importanti per la trasmissione della memoria collettiva.

Classe di sensibilità 5 - Molto alta

Ambiti a valenza paesistica eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, con un ruolo preponderante in virtù di elevati valori naturalistici e/o culturali. Hanno una fondamentale funzione per l'identità e/o l'assetto ecologico locali, anche a livello sovracomunale.

Rientrano nella Classe le aree boscate individuate dal PIF vigente e le aree agricole.

Gli interventi saranno anzitutto tesi al recupero di un rilevante grado di naturalità diffusa, anche attraverso la demolizione delle costruzioni incongruenti con le finalità espresse nonché con il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo esistente a fini naturalistici, agricoli e di fruizione turistica.

Gli interventi ammessi dovranno migliorare la qualità percettiva del contesto; incrementare la connettività ecologica.

Gli interventi di trasformazione che possono alterare le percezioni e i valori paesistici di queste aree, qualora autorizzati dovranno prevedere importati ed efficaci strumenti di mitigazione e compensazione.

2) Norme di tutela paesistica

- Corsi d'acqua. I corsi d'acqua laddove ancora conservano sponde e fondo naturale, devono essere mantenuti nelle proprie condizioni originarie. Nuovi interventi ingegneristici volti alla regimazione delle acque devono essere fatti rispettando per quanto possibile i principi dell'ingegneria naturalistica. Il reticolo idrico minore deve essere rispettato in tutta la sua integrità. I corsi d'acqua non possono venir coperti o tombati, fatta salva l'impossibilità di attuare alternative a cielo aperto. Al fine di consentire il regolare deflusso delle acque e di mantenere costante la lettura del paesaggio, tutti i fossi devono essere sottoposti alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei proprietari, nel rispetto della normativa in materia di polizia idraulica e delle norme di cui alla Legge regionale 31 marzo 2008 n.10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea". In particolare devono essere mantenuti e ripristinati eventuali muretti di regimazione in pietra, le soglie, i guadi e le passerelle in pietra.
- Aree boscate. sono identificate nelle tavole del Piano delle Regole perlopiù interessanti le fasce lungo i torrenti. In corrispondenza di tali aree boscate dovrà essere evitato ogni intervento che possa compromettere l'equilibrio idrogeologico, e dovranno essere attentamente tutelate le valenze naturalistiche. Eventuali trasformazioni delle aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Bergamo sono soggetti ai vincoli per la trasformazione del bosco sono soggetti ai sensi dell'art. 43 della L.R. 31/2008.
- Siepi, filari e fasce alberate. Sono le formazioni boscate, anche non lineari, che non rientranti nella definizione di bosco di cui alla L.R. 31/2008, caratterizzate dalla presenza di alberi e/o

arbusti cresciuti spontaneamente, ancorché governati in forma obbligata, nonché da formazioni monostratificate. Queste formazioni, insieme alle siepi propriamente dette, costituiscono elementi fondamentali della rete ecologica e pertanto vengono tutelati. Gli interventi nelle fasce alberate devono favorire la permanenza e l'aumento della diversità specifica per quanto concerne le specie autoctone, aumentare la complessità strutturale del popolamento e ridurre qualitativamente e quantitativamente le specie invadenti; in particolare si avrà cura di promuovere l'arricchimento delle fasce alberate in specie autoctone arbustive che producano frutti appetiti dall'avifauna (viburno, biancospino, rose selvatiche, nocciolo, sorbi, ecc.). L'eliminazione dei filari dovrà essere soggetta ad autorizzazione da parte del comune, che potrà prevedere l'obbligo di ripiantare un numero di piante almeno doppio rispetto a quelle eliminate. Per quanto riguarda i tagli di manutenzione e le opere di miglioramento selvicolturale, questi si dovranno indirizzare verso l'eliminazione di individui e polloni in sovrannumero, dei soggetti deperiti, con fitopatie e/o attacchi parassitari; in ogni caso ogni taglio che causi una significativa riduzione della copertura arborea deve essere accompagnato da interventi atti a salvaguardare la rinnovazione naturale della specie autoctone oppure dalla piantagione di un congruo numero di piantine forestali delle specie scelte fra quelle originarie della zona. Nelle aree agricole di pianura, viene favorito l'impianto di nuovi filari di alberi e siepi, almeno lungo i fossi irrigui e lungo le strade poderali senza tuttavia costituire intralcio al passaggio dei mezzi agricoli.

- Verde urbano. Nelle aree di cantiere che interessano il sistema del verde urbano (singoli alberi, filari, siepi, prati, parchi e giardini) è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare qualsiasi danneggiamento alla vegetazione arborea, ovvero qualsiasi attività che possa compromettere in modo diretto o indiretto la salute, lo sviluppo e la stabilità delle piante. Tutti gli alberi presenti nell'ambito del cantiere per i quali il progetto prevede la conservazione vanno muniti di un efficace dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma e apparato radicale a delimitazione dell'area di pertinenza; eventuali gli abbattimenti sono ammessi solo nei casi di comprovata e documentata necessità e comunque su istanza documentata dal richiedente. Nell'area di pertinenza della pianta (con raggio minimo consigliato di m 2 per alberi e 1,5 per arbusti) non sono ammessi la posa di pavimentazione impermeabili, anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature e materiali alla base o contro le piante, l'infissione di chiodi, l'installazione di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragatura dei tronchi, ecc. Particolare attenzione deve essere posta nello smaltimento delle acque di lavaggio, nella manipolazione e accumulo in cantiere di altre sostanze inquinanti (carburanti, lubrificanti, leganti, ecc.) nonché nel governo delle fonti di calore e di fuoco.

Art.25 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

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

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

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

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

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

Art.26 Rete Ecologica di livello comunale REC

La rete ecologica di livello comunale (REC) individuata dal PGT nella Tavola B3 del Piano dei Servizi ha lo scopo di individuare i principali elementi che, a scala locale, possono integrare e migliorare le connessioni di scala sovracomunale definite dal PTCP della Provincia di Bergamo.

La REC definisce in modo particolare i collegamenti lungo i corridoi naturalistici che si attestano in corrispondenza del reticolo idrografico principale e secondario.

La REC non si configura come vincolo sul territorio bensì come strumento per la programmazione, la promozione e lo sviluppo di politiche attive sul territorio. Lo scopo è quello di diventare un elemento di indirizzo, coordinamento e ottimizzazione per la destinazione di specifiche risorse e finanziamenti.

La REC si pone come obiettivo quello di garantire la tutela e lo sviluppo della biodiversità in maniera coordinata, integrata, condivisa e compatibile con i differenti assetti insediativi e infrastrutturali presenti e futuri.

La REC si compone di Varchi ecologici, Nodi della rete, Aree di supporto, Corridoi terrestri e fluviali, Zone di riqualificazione ecologica ed Elementi di criticità per la rete ecologica.

I Varchi ecologici sono aree di particolare importanza ecologica da preservare e individuano nello specifico aree che vanno mantenute libere da insediamenti e infrastrutture al fine di evitare la formazione di ostacoli nel sistema delle reti ecologiche.

I Nodi della rete individuano porzioni di territorio caratterizzati da habitat che, a scala locale, rappresentano importanti fattori di diversificazione del paesaggio, utili per preservare la biodiversità presente e potenziale.

Le Aree di supporto sono aree di valenza ambientale di supporto alla rete ecologica e sono costituite prevalentemente dalle aree agricole non in serra.

I Corridoi terrestri e fluviali sono corridoi ecologici di interesse locale importanti per mantenere la connettività della rete ecologica. I primi sono corridoi ecologici attraverso aree agricole prive di aree urbanizzate estese, di connessione tra le aree protette del Serio e dell'Oglio e coincidono con i Corridoi terrestri individuati dalla REP. I secondi si attestano lungo i principali corsi d'acqua sovrapponendosi di fatto al Corridoio regionale primario della RER e alle Connessioni ripariali individuate dalla REP.

Le Zone di riqualificazione ecologica sono aree degradate da riqualificare o aree sede di progetti di riqualificazione compensativa. Nel primo caso sono costituite dalle aree estrattive e dai bacini di cava che al termine delle concessioni estrattive potranno essere sede di progetti di riqualificazione compensativa. Nel secondo caso è l'area individuata per l'inserimento di una fascia boscata di mitigazione dell'Ambito di Variante n.3.

Gli Elementi di criticità sono aree che influenzano negativamente la disposizione della rete ecologica e corrispondono alle aree edificate.

Nei Nodi della rete le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti nei nodi. Per tali zone gli strumenti di programmazione agricola e, a livello locale, i Piani di Sviluppo Aziendale, dovranno altresì incentivare gli interventi e le forme di conduzione agricola che possono contribuire a salvaguardare e a valorizzare gli elementi di importanza naturalistica presenti.

I Nodi della rete dovranno essere prioritari nella programmazione locale delle opere pubbliche che vengono attivate con fondi propri derivanti dalle maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione (Fondo verde) o con fondi provenienti da bandi e altri incentivi destinati alla realizzazione di interventi di gestione e miglioramento del patrimonio ambientale.

Nei Corridoi ecologici che si attestano lungo i corsi d'acqua (intesi come alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), fermo restando le norme di polizia idraulica, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico.

Quando i Nodi della rete e i Corridoi ecologici si affiancano a tratti di viabilità di progetto o esistente, questi tratti devono essere realizzati con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando cioè fasce laterali di vegetazione di ampiezza adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica. In linea generale le fasce verdi in affianco alle infrastrutture del sistema di mobilità, dovranno essere realizzate in modo da contribuire, ovunque possibile, al rafforzamento e all'incremento della rete ecologica, evitando tuttavia l'impiego di specie attrattive per la fauna (ad esempio con bacche e frutti) al fine di ridurre il rischio di impatto con gli autoveicoli.

Le opere previste sono quindi:

- realizzazione di siepe arbustiva;
- realizzazione di filare alberato singolo con fascia arbustiva;
- fornitura e posa di rete/barriera dissuasiva per la fauna laddove il contesto edificato e/o stradale è troppo adiacente.

Negli ambiti di nuovo insediamento previsti dal DdP e nelle aree di trasformazione individuate dal PdR, devono essere valutati interventi di potenziamento degli elementi funzionali della rete ecologica di livello locale, quali forme di compensazione ambientale. Tali interventi, se interessanti direttamente l'ambito di nuovo insediamento, dovranno considerarsi come prestazioni richieste al progetto e gli elementi funzionali realizzati saranno considerati come dotazioni ecologiche dell'insediamento.

La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione prevista dal Fondo Verde (art. 43, comma 2 bis nella legge regionale n.12/2005) per le trasformazioni del suolo agricolo allo stato di fatto, sono destinate all'attuazione del progetto di rete ecologica, mediante opere di potenziamento di Varchi, Nodi e Corridoi della Rete e alla riduzione delle criticità. Tali interventi, se interessanti direttamente l'ambito di nuovo insediamento, dovranno considerarsi come prestazioni richieste al progetto e gli elementi funzionali realizzati saranno considerati come dotazioni ecologiche dell'insediamento.

Le schede delle trasformazioni previste dal DdP e dal PdR riportano la quantificazione del Fondo Verde da applicare e le prescrizioni ambientali puntuali, necessarie per garantire la sostenibilità paesaggistica e per implementare gli elementi locali che contribuiscono alla formazione della rete ecologica comunale.

Gli ambiti lungo le aste delle rogge e dei torrenti, che costituiscono un importante corridoio ecologico, connotato anche da una buona dotazione di vegetazione naturale, sono individuati prioritariamente per la realizzazione di interventi di riqualificazione e compensazione ambientale.

Capitolo III - COSTRUZIONI ESISTENTI

Art.27 Costruzioni da demolire – Costruzioni lungo le strade

Sono soggette a demolizione le costruzioni:

- a. ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piste pedonali e/o ciclabile , piazze, slarghi; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se tali costruzioni ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano attuativo;ù
- b. destinate ad attività industriali ed artigianali ricadenti in ambiti in cui è previsto l'intervento di ristrutturazione residenziale o di variazione di destinazione d'uso. La acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene per iniziativa dello attuatore della operazione urbanistica.
- c. destinate a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.G.T. destina a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico; l'acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del Piano.

Nelle more di attuazione delle previsioni del P.G.T. sulle costruzioni di cui al comma precedente sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione, fatte salve le prescrizioni specifiche dell'ambito.

Negli ambiti di trasformazione e/o negli ambiti di rigenerazione urbana la volumetria degli edifici da demolire non può essere conteggiata ed aggiunta a quella ammessa per la operazione urbanistica.

Le costruzioni ricadenti entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade sono consolidate allo stato di fatto e su di esse sono ammessi interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

TITOLO IV-DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art.28 Suddivisione del territorio

Ai fini di un ordinato impianto delle costruzioni nuove e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti e relative specifiche:

AMBITI RESIDENZIALI

NS – Nuclei sparsi di antica formazione

CS- Centro storico

R1 – Ambiti consolidati parzialmente edificati con tipologia edilizia a carattere estensivo

R2-Ambiti consolidati parzialmente edificati con tipologia edilizia a carattere semintensivo

R3-Ambiti consolidati parzialmente edificati con tipologia edilizia a carattere intensivo

R4-Ambiti consolidati parzialmente edificati esterni al centro edificato

R5-Ambiti consolidati lotti liberi o parzialmente edificati a SL definita

R6-Ambiti soggetti alle prescrizioni previgenti di Piani attuativi e/o Permesso di costruire

R7-Ambiti a piano di recupero

R8-Ambiti parzialmente edificati inseriti in contesto di verde privato

R9-Ambiti di rigenerazione urbana a destinazione mista

R10-Ambiti consolidati allo stato di fatto.

AMBITI PRODUTTIVI

P1 – Ambiti produttivi esistenti e consolidati

P2 – Ambiti produttivi di riqualificazione

P3 – Ambiti produttivi soggetti alle prescrizioni di Piani attuativi previgenti

P4 – Ambiti produttivi – Recupero materiali ferrosi

P5 – Ambito artigianale direzionale terziario

P6-Ambiti ricettivi alberghieri

P7-Ambito produttivo via delle Arti-soggetto alle prescrizioni di Piano Attuativo
previgente

P8-Ambito produttivo a SLP definita

AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE

A1 –Ambiti ad usi agricoli strategico

A2-Ambiti ad usi agricoli non strategico

A3-Ambiti agricoli di tutela Parco dell'Oglio Nord

A4–Ambiti boscati

A5-Ambiti di valenza paesistica

A6 – Fascia di mitigazione ambientale in progetto

Capitolo I-Tessuto Urbano Consolidato: Destinazioni prevalentemente Residenziali

Art.29 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

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

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:

- a. Principali: le destinazioni d'uso qualificanti l'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
- b. Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici ;
- c. Accessori: gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 53 della L.R. n. 12/2005:

- a. definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- b. definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati.

Gli usi e le funzioni che costituiscano attività produttiva di un servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 41 -sexies della legge 24.03.1989 n. 122, art. 66 L.R. 12/2005; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.

Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte fatta eccezione negli ambiti del centro storico e nei nuclei sparsi di antica formazione per i quali valgono le indicazioni e /o prescrizioni dei successivi articoli; a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi attrezzati.

Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:

- a. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
- b. le sedi di enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n. 235/2001;
- c. attività ricettive ed attività di somministrazione tipologia unica con Slp massima di 250,00 mq;
- d. magazzini e depositi con Slp massima di mq 250,00 per ciascun edificio, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
- e. le attività svolte in forma artigianale di servizio alla residenza con Slp massima di mq 250,00 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni.
- f. le autorimesse pubbliche e/o private;
- g. gli esercizi commerciali di vicinato: con superfici di vendita non superiore a mq 150,00;
- h. medie strutture di vendita di prossimità (MSP) con superfici di vendita non superiore a mq 250,00 (qualora consentite dalla normativa dell'ambito di appartenenza);
- i. sono altresì ammessi i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n. 773/1931 sottoposte al rilascio di titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Qualora vi fosse la necessità di insediare in ambiti residenziali attività con superfici maggiori rispetto ai parametri di cui sopra o attività non consentite dall'ambito di appartenenza l'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" art. 12 delle presenti norme.

Nel tessuto residenziale consolidato, sottoposto alla normativa del Piano delle Regole, per gli usi accessori e/o complementari di cui al comma 8 vengono stabiliti i seguenti limiti:

SL max: 40% della SL del fabbricato

Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui sopra l'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Usi vietati:

Nelle zone residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:

- a. le industrie;
- b. le attività svolte in forma artigianale non di servizio alla residenza;
- c. le attività commerciali di media struttura e di vendita con superficie di vendita maggiore di mq 250,00;
- d. le stalle;
- e. i macelli;
- f. qualsiasi attività insalubre di 1° classe;
- g. tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene.

Negli ambiti residenziali, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici.

Negli ambiti residenziali sono consolidati gli impianti dell'artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., tali attività devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

Per gli usi complementari ed accessori la dotazione di aree a servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione di servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi articoli, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 7.

Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione autorizzativa.

Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lettera d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114 e successive modifiche ed integrazioni. In conformità al comma precedente, è altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.G.T. ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od all'immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito d'appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme d'ambito e non comportanti la realizzazione d'opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune ed al pagamento degli oneri concessori.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerna immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di agibilità, entro il decennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. L'equiparazione di cui al

presente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel decennio precedente.

I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni. A tal fine, è d'obbligo depositare, presso il Comune, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, per le attività compatibili di cui al comma 8, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni di aree a servizi eventualmente mancanti per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- a. con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- b. con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, ovvero convenzione, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o Titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme.

Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di aree a servizi aggiuntive, qualora dovuta, ai sensi dell'art. 7 delle presenti norme, ovvero all'assunzione delle misure condizionanti la compatibilità della modifica d'uso, con le modalità previste dall'art. 7 delle presenti norme.

In tali casi, inoltre, l'osservanza delle prescrizioni inerenti tale integrazione o tali misure è condizione necessaria per il rilascio e l'efficacia dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

La dotazione di aree a servizi mancanti può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- a. tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- b. tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- c. tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005.

Per i fabbricati produttivi esistenti in ambiti con destinazione d'uso diverse, sono vietate le ristrutturazioni salvo che per motivi igienico sanitari (creazione di servizi, docce ecc.) e/o sociali (mense, spogliatoi e simili) richiesti dall'ATS. Nel caso di cessazione dell'attività produttiva esistente o di cambio di tipo di produzione, all'adozione delle presenti norme, vale quanto previsto dalla normativa dell'ambito di appartenenza.

per i fabbricati a destinazione commerciale esistenti in ambiti residenziali, aventi superfici di vendita maggiore rispetto ai limiti fissati al comma 8 del presente articolo , sono consentite opere di manutenzione e di ristrutturazione nel caso di cessazione dell'attività è consentito il subentro di nuovo attività avente il medesimo peso insediativo di quella preesistente, è consentito altresì la suddivisione in più unità per ricavare un numero maggiore di superfici di vendita a condizione che la superficie di vendita originaria non venga aumentata.

Art.30 Disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi

È ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, a termine degli artt. 63 e 64 della LR 12/2005.

Sono esclusi dalla presente disciplina:

- gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, salvo che il recupero possa essere effettuato senza modifiche alla sagoma planivolumetrica del fabbricato interessato previo parere degli enti competenti;
- gli edifici ricadenti nei Nuclei Sparsi di antica formazione NS e nel Centro storico CS assoggettati a grado 1, salvo che il recupero possa essere effettuato senza modifiche alla sagoma planivolumetrica del fabbricato interessato, e grado 6;
- gli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano;
- gli edifici ricadenti negli Ambiti P1 - P2 -P3- P4 - P5-P6-P7-P8 salvo che rispettino i parametri e le prescrizioni dettate dal comma 4 dell'art. 63 della LR 12/2005;
- gli ambiti soggetti alle prescrizioni di Piani Attuativi previgenti e/o Permesso di Costruire "R6".
- i lotti di nuova edificazione inseriti nel tessuto urbano consolidato, disciplinati dal Piano delle Regole.

Capitolo II- Tessuto urbano consolidato – Insediamenti Residenziali

Art.31 NS-Nuclei sparsi di antica formazione- CS Centro Storico

Il Piano delle Regole individua sia i fabbricati all'interno dei Nuclei sparsi di antica formazione che quelli in centro storico del capoluogo TAV C4-C5-Centri storici; per tali edifici sono individuati i relativi gradi di interventi per ciascun fabbricato.

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso che il piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite:

Le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la storia, la tipologia e i caratteri degli edifici e, nel caso essi siano assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con le esigenze di conservazione e tutela. Gli edifici possono mutare di destinazione, nei limiti prescritti dal Piano, purché gli adattamenti necessari siano compatibili con il grado di intervento prescritto.

Le destinazioni d'uso degli edifici sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- a. destinazione principale: residenza ;
- b. destinazione complementare e/o accessorie.

Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:

- gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
- le sedi di enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n. 235/2001;
- attività ricettive ed attività di somministrazione tipologia unica con SIp massima di 250,00 mq;
- le attività svolte in forma artigianale di servizio alla residenza con SIp massima di mq 150,00 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive.
- le autorimesse pubbliche e/o private;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC): con superfici di vendita non superiore a mq 150,00;

Negli ambiti classificati quali nuclei sparsi di antica formazione e nel centro storico ,per gli usi accessori e/o complementari di cui al comma precedente vengono stabiliti i seguenti limiti:

SL max: 30% della SL del fabbricato

Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui ai precedenti commi l'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi disposti di cui ai successivi commi a riguardo delle superfici da cedere ad uso pubblico.

Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.

Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni della presente normativa.

I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.

L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiando aree interessate da fenomeni di degrado.

Dotazione dei servizi

Per le nuove destinazioni ammesse di cui al precedente comma per attività commerciali e direzionali e/o terziarie, e non per quelle già esistenti e regolarmente autorizzate, deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico una superficie pari al 75% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione di cui all'art.12 delle presenti norme.

In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai precedenti punti, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

Per le nuove destinazioni ammesse a carattere di artigianato di servizio di cui al precedente comma 2 e non per quelle esistenti, deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico una superficie pari al 20% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione.

In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle a parcheggio, l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai precedenti punti, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

Nei Piani di Recupero, con la presenza contemporanea di destinazioni e resi accessibili ed attività complementari, deve essere reperita per le attività commerciali e direzionali, in modo adeguato, e destinata a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico una superficie pari al 75% delle superfici lorde di pavimento mentre per le attività artigianali una superficie pari al 20%. oltre la quota di standard a relativo alla residenza pari a mq 18,00 per abitante insediabile, di cui il 50% a parcheggio.

In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai precedenti punti, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

Usi vietati

Nel centro storico e nei nuclei sparsi di antica formazione non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:

- a. le industrie;
- b. le attività svolte in forma artigianale non di servizio alla residenza;
- c. le attività commerciali oltre a quelle di vicinato;
- d. le stalle;
- e. i macelli;
- f. qualsiasi attività insalubre di 1° classe;

Tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene

Densità Edilizia

Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume.

Nel caso di interventi assoggettati a Piano di Recupero, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 10%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole.

Nel caso d'interventi edilizi con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie d'ogni unità abitativa dovrà essere di almeno mq 50,00 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Prescrizioni d'intervento

Ogni intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie dei Nuclei di Antica formazione.

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni del "grado di intervento" prescritto, nonché dell'utilizzo dei materiali prescritti per l'ambito.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano di Recupero, dovranno essere rispettate le distanze di m 5,00 dai confini di proprietà e di m 10,00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di m 10,00, la distanza dai fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali già destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a m

2,70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non è considerata incremento volumetrico.

È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme del vigente Regolamento d'Igiene, anche in relazione all'altezza che dovrà essere proporzionalmente incrementata.

Parcheggi ed autorimesse

In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovrà, essere reperito un posto auto coperto o scoperto, effettivamente fruibile, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori o al momento del rogito notarile nel caso di vendita o cessione dell'immobile o di parti di esso nel corso dei lavori, dovrà essere prodotto, all'ufficio tecnico comunale, il "vincolo di pertinenzialità" fra la nuova unità immobiliare ed il posto auto ad essa collegato.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto; la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti. Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

È consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora:

- a. le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- b. gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- c. eventuali scivoli siano costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi.

Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrate in aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare l'entità architettonica dell'ambito di intervento.

Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

TIPI ARCHITETTONICI

Obiettivi e requisiti degli interventi

Gli interventi operati nell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria cui il P.G.T. stesso li ascrive, devono essere volti:

- a. alla conservazione della conformazione storica e delle caratteristiche d'insieme del Centro storico;
- b. alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;
- c. al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità.

Porticati e Loggiati

I porticati e loggiati sono elementi tipologici nei nuclei antichi, e pertanto ogni intervento edilizio dovrà essere rispettoso della loro valenza architettonica.

Qualora non espressamente vietato dal rispettivo grado di intervento, sono ammessi interventi di tamponamento ponendo attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme.

Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastri in mattoni e /o pietra , inserendo i tamponamenti all'interno del filo di tali elementi .

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto: serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi preesistenti, è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti.

Qualora un porticato o un loggiato abbiano struttura orizzontale in legno a vista (impalcati e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con strutture in legno o eventualmente in muratura rivestite in legno.

Balconi e Ballatoi

I balconi realizzati in aggetto rispetto alla superficie della facciata sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia del Centro Storico.

I balconi e/o ballatoi esistenti di antica formazione di distribuzione agli appartamenti o ai locali degli edifici, devono essere conservati. I nuovi balconi e/o ballatoi, sono consentiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato unicamente all'interno delle corti e non sui prospetti fronte strada, qualora ammessi dal grado di intervento del fabbricato.

Non sono ammessi per i fabbricati individuati ai gradi primo e grado secondo, relativamente agli altri gradi di intervento dovranno uniformarsi con le caratteristiche architettoniche del fabbricato e del contesto circostante.

Scale

Le scale tipiche della tradizione, comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, dovranno essere preservate; qualora per motivi di ordine strutturale ciò non potesse avvenire dovranno essere ricostruite riprendendo tipologie tradizionali.

Le nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, dovranno essere di norma realizzate in legno o in ferro o in muratura rivestite in pietra o con materiali tipici della tradizione; il Responsabile del Servizio, potrà concedere

soluzioni diverse, previo parere della commissione del paesaggio.

Dette scale dovranno armonizzarsi con le caratteristiche del fabbricato e dovranno essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe; non sono ammesse scale a doppia rampa.

Eventuali volumi esistenti ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, dovranno essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

Recupero dei sottotetti

In termini di principio e fatto salvo il parere di merito della Commissione paesaggistica, il recupero abitativo dei sottotetti è finalizzato alla creazione di un solo piano abitabile. In tutti gli edifici, compresi nel "Tessuto Storico" del P.G.T., ad eccezione degli edifici sottoposti a restauro (grado 1) o a demolizione (grado 6), è consentita la formazione di alloggi nei sottotetti, a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- a. **altezze** interne nel rispetto della L.R. 12/2005.
- b. **finestrature e abbaini**: purché armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto e della copertura esistenti e nel rispetto del grado di intervento del fabbricato e comunque fino ad un massimo del 20% della superficie della copertura. In termini di principio non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo; specifica deroga, unicamente sulle porzioni di copertura non prospicienti spazi pubblici, potrà essere accordata previo parere favorevole della Commissione paesaggistica;
- c. **superfici finestate**: presenza di superfici finestate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili.

Per i fabbricati individuati ai gradi 2 e 3 è consentita la sopraelevazione dell'altezza di gronda fino ad un massimo di cm 50, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, per allineare il filo di gronda a quelle adiacenti in maniera da poter recuperare i sottotetti a residenza, a termine del titolo IV capo I della LR 12/05. In tal caso le distanze da rispettare nei confronti dei confini privati e dei fabbricati sono quelle previste dal Codice civile.

Andamento delle coperture

Non sono ammesse coperture piane, tutte le coperture devono essere a falde inclinate, con le operazioni di modifica e ripristino eventualmente previste dai relativi gradi di intervento, tenendo conto dell'allineamento alle altezze massime di colmo e/o delle inclinazioni dei piani di copertura adiacenti.

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "demolizione con ricostruzione" è prevista la ricostruzione di coperture a falde inclinate.

Le coperture, a falde inclinate, devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola".

Nel caso sia necessaria una coibentazione in adeguamento alle norme vigenti, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm 25, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio.

Fronti esterni degli edifici: Disegno d'assieme e distribuzione delle aperture

Il carattere complessivo delle facciate dei nuclei di antica formazione sono oggetto di tutela; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dal loro grado di intervento. In particolare:

- a. le facciate verso strada devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti; nelle tavole C4 - C5 del PdR sono evidenziate le facciate di particolare pregio da salvaguardare e/o ripristinare.
- b. i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti.
- c. le aperture verso strada, qualora consentito dal relativo grado di appartenenza devono conservare le antiche gerarchie, con le finestre del piano terra e dell'ultimo piano di minori dimensioni, fatte salve diverse organizzazioni compositive preesistenti; in casi particolari, le finestre del piano terra possono essere trasformate in porte-finestre, ove ciò corrisponde a chiare esigenze di riorganizzazione dell'edificio e sia compatibile con la coerenza del disegno di facciata;
- d. le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso.

Demolizione delle sovrastrutture d'epoca recente

Gli interventi edilizi dovranno prevedere la demolizione delle sovrastrutture d'epoca recente, a meno che esse risultino coerenti con i caratteri storici dell'edificio e rappresentino un miglioramento sostanziale delle sue condizioni statiche, igieniche e funzionali sentito il parere della Commissione del Paesaggio.

Intonaci di facciata – Conservazione antiche murature

Negli edifici che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio.

Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati

Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali simili rispettosi del contesto edilizio.

In sede di domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino di tali intonaci, dovrà essere richiesto un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare:

- a. natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
- b. natura e caratteristiche dei colori.

Gli interventi edilizi dovranno preservare le antiche murature in pietra a vista tipiche del nucleo storico indipendentemente dal grado di appartenenza del fabbricato.

Particolare attenzione dovrà essere posta al fine di non snaturare le cortine murarie prospicienti le strade o spazi pubblici; qualora siano necessari interventi di demolizione "parziale" e ricostruzione dovranno essere riutilizzati, per quanto possibile, i medesimi materiali ed eventualmente le parti di nuova costruzione dovranno armonizzarsi con le murature preesistenti.

Finiture delle facciate: Elementi di inquadratura delle aperture

Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali ecc.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi ecc., debbono essere ove possibile conservati.

Ove la pietra abbia subito rilevanti processi di erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagoma, realizzati con la stessa pietra; qualora vi sia la presenza di materiali estranei, marmi o graniti, essi devono essere completamente sostituiti utilizzando altri materiali tipici della tradizione o nel caso intonacando in maniera adeguata la facciata.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in cemento od altri materiali non congrui con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti da elementi analoghi in pietra.

Infissi

Finestrature

Gli infissi oscuranti esterni devono essere di norma a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana con stecche orizzontali o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto.

Gli infissi interni devono essere di norma a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; possono essere in legno, in ferro o metallo di colori bruniti o in materiali plastici con colori tipici della tradizione.

Porte e portoni

Porte e portoni tradizionali, prospicienti la strada o gli spazi pubblici, devono essere conservati e restaurati.

Possono essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile.

I materiali ammessi sono il legno e il ferro.

Portoni delle autorimesse

Dovranno essere realizzati in legno e rivestite in legno, con tipologia ad antone o a graticcio.

Sono consentiti anche i portoni basculanti, non debordanti e/o i portoni sezionali purché rivestiti in legno.

Sono in ogni caso escluse porte o serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante.

Grondaie, pluviali e scossaline

Grondaie e pluviali devono essere in rame o in lamiera zincata preverniciata; non possono essere realizzati in plastica, acciaio od altri metalli.

I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti.

I tratti verticali terminali, sulle facciate verso strada, dovranno essere incassati nella muratura fino ad

un'altezza pari a 4,00 m dal filo del marciapiede o, in assenza, dal piano stradale; qualora le murature rivestano particolare pregio sono consentiti pluviali esterni fino a terra, debitamente convogliati alla rete di scarico per le acque meteoriche.

Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi e archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiera in rame o piombo (scossaline).

Impianti tecnologici: Elementi visibili all'esterno

Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, i quali compaiano sulle facciate esterne degli edifici.

Tali cavi, condotti e scarichi devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze:

- a. nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti le facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione;
- b. nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con l'Ufficio tecnico Comunale.

Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche, in pietra, in ciottoli di fiume o in mattoni pieni, essi non potranno essere disposti sotto traccia.

I loro tratti orizzontali dovranno essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio.

I loro tratti verticali dovranno essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, meglio se disponendoli alle estremità delle facciate, in corrispondenza dei confini con le facciate adiacenti, o altrimenti disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture.

Nei casi viceversa in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in cemento o in pannelli, essi verranno fatti correre preferibilmente sotto traccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.

E' consentita l'installazione di canne fumarie esterne ai fabbricati limitatamente alle facciate non prospettanti gli spazi pubblici, purché siano realizzate con finitura in lastra di rame o in muratura.

Aree private pavimentate

Sono per lo più costituite dalle corti e dai cortili che costituiscono parte integrante dell'organizzazione di un edificio.

Salvo diversa indicazione di piani attuativi, ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale.

E' inoltre prescritto il recupero attraverso l'utilizzo di pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato, la pietra.

Non sono ammesse pertanto le pavimentazioni in battuto di cemento o bitume o altri materiali in contrasto con la valenza paesistica dell'ambito.

Non è consentito realizzare recinzioni all'interno delle corti o cortili atte a delimitare la proprietà.

Interventi per progetto edilizio diretto

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati e delle prescrizioni riportate nelle tavole del Piano delle Regole, l'Amministrazione Comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 12.

Art.32 Gradi di intervento NS-Nuclei sparsi di antica formazione- CS- Centro Storico.

Nella tavola di Piano C4-C5 sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento:

1) Grado 1 -Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente

Con riferimento all'art. 27 comma c) della LR n.12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/risanamento conservativo".

- a. **finalità:** interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.
- b. **oggetto:** l'edificio nel suo complesso di organismo valutato mediante uno studio di insieme, preliminare al progetto, il quale sarà attuabile anche per parti ad esso coerenti.
- c. **usi:** sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso.
- d. **opere:** conservazione e recupero degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive; oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio; il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio; non sono modificabili gli impianti distributivi orizzontali e verticali qualora siano riconoscibili come elementi denotativi di una chiara ed organica connotazione organizzativa delle componenti costitutive dell'impianto tipologico; l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili delle aperture di facciata o delle coperture; è obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti superfetazioni alle quali l'indagine preliminare non riconosca valori di effettiva connessione architettonica con l'organismo originario e/o di riconoscibile "addizione decorative"; qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelle esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. di individuare la scelta più idonea.

e. **Modalità di attuazione** : intervento diretto

2) Grado 2 -Risanamento conservativo

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

- a. **finalità**: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali; la conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.
- b. **oggetto**: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.
- c. **opere**: conservazione, rinnovo od eventuale ripristino dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia edilizia, del modello strutturale, degli elementi formali caratterizzanti; l'eventuale ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme; l'adeguamento degli impianti distributivi orizzontali e verticali, finalizzato ad assicurare la funzionalità dell'edificio e al suo risanamento igienico tecnologico, e l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e formali. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. di individuare la scelta più idonea. Dovrà essere prevista l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti stabili o precari autonomi non compatibili con il risanamento dell'edificio.
- d. **Modalità di attuazione** : intervento diretto

3) Grado 3-Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale)

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

- a. **finalità**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti. Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio anche di più recente formazione inseriti nel tessuto storico.
- b. **oggetto**: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.
- c. **opere**: la trasformazione dei componenti architettonici al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali; ove indicato è ammessa la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, così come la trasformazione parziale o complessiva del modello strutturale e degli elementi formali, sempre nel rispetto della volumetria esistente; è promosso, il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione eventualmente

previste dal Piano e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo quanto indicato dagli allineamenti e dai profili previsti nei documenti di Piano; la realizzazione di parcheggi interrati è ammessa alle condizioni di raggiungere esclusivamente quanto richiesto dalla L.122/89 e s.m.i. Sono possibili le modificazioni numeriche delle Unità Immobiliari.

d. **Modalità di attuazione** : intervento diretto

4) **Grado 4 -Restauro, ripristino e salvaguardia degli spazi aperti esistenti**

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

- a. **finalità**: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.
- b. **usi**: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti

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

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

- b. **Modalità di attuazione** : intervento diretto

Aree di pregio ecosistemico:

- a. **opere**: sono ammesse esclusivamente opere rivolte alla tutela di questi spazi, al consolidamento degli argini e delle scarpate con tecniche naturalistiche, al miglioramento della ricchezza degli habitat naturalistici e degli ecosistemi riconosciuti.
- b. **Modalità di attuazione** : intervento diretto

5) **Grado 5 -Demolizione e ricostruzione**

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

- a. **finalità**: interventi rivolti alla demolizione di edifici e manufatti in genere, e la ricostruzione all'interno della stessa operazione, in coerenza con quanto indicato nella tavola di Unità Organiche, di un edificio anche di volumetria diversa, con il fine di innovare porzioni del tessuto urbano con la sostituzione di manufatti edilizi che, benché ancora dotati di funzionalità, non risultano economicamente, ambientalmente e architettonicamente recuperabili.
- b. **oggetto**: edifici, o manufatti in genere, privi di valore storico- documentazione nuovi organismi edilizi situati all'interno della stessa Unità Organica di intervento.

- c. **usi:** sono ammessi gli usi congruenti con le destinazioni d'uso di cui all'art.30 previo valutazione da parte della Commissione del Paesaggio in relazione al tessuto urbano circostante. specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nelle "Schede azioni ed interventi", fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.
- d. **opere:** demolizione dei manufatti; ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole di Piano o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti nuova costruzione secondo le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili.
- e. **Modalità di attuazione :** Permesso edilizio convenzionato.

6) Grado 6-Demolizione senza ricostruzione

- a. **finalità:** interventi rivolti alla eliminazione di edifici, e manufatti in genere, irrecuperabili per il livello di degrado, per incompatibilità con l'ambiente urbano, per mancanza di significatività dal punto di vista della testimonianza di tecniche e materiali costruttivi, per i quali la situazione del contesto e il valore preminente del recupero degli spazi aperti e di relazione non consente operazioni di ricostruzione. oggetto edifici, frammenti o ruderi, tettoie o manufatti in genere, privi di valore storico-documentario.
- b. **usi** in linea generale gli edifici soggetta demolizione sono privi di condizioni igienico sanitarie, di pubblico decoro o di sicurezza, tali da consentire usi specifici degli stessi.
opere demolizione dei manufatti; ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole di Piano o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti;
- c. **prescrizioni:** gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono assoggettati alle norme sugli spazi aperti (grado 8).
- d. **Modalità di attuazione :** intervento diretto

7) Grado 7-Riqualificazione Urbanistica

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

- a. **finalità:** interventi rivolti alla innovazione di parti del tessuto urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, della rete viaria, del rapporto tra spazio pubblico e privato, nelle particolari situazioni in cui il coordinamento delle relazioni fra i diversi interventi risulta prevalente rispetto al controllo del singolo edificio e si richiede una innovazione del tessuto urbanistico e non solo dei singoli edifici.
- b. **oggetto:** lotti, edifici, aree pubbliche e private, sedimi stradali, spazi aperti e edificati, tramite un organico e sistematico insieme di interventi che possono comportare la conservazione, l'integrazione e l'innovazione delle diverse parti
- c. **usi:** sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso previste nel centro storico art. 30 delle presenti norme .
- d. **opere:** le caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici dovranno armonizzarsi con il contesto esistente anche per materiali impiegati.
- e. **prescrizioni:** le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e superfici lorda saranno definite in sede di Piano di Recupero; saranno ammissibili adeguamenti volumetrici per gli allineamenti, delle gronde e/o dei prospetti con il contesto circostante.
- f. **Modalità di attuazione :** Piano di Recupero.

8) Grado 8-Nuova configurazione degli spazi aperti esistenti

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

- a. **finalità:** interventi rivolti al nuovo impianto di spazi aperti di relazione, pubblici o privati, in aree libere di risulta o agricole, per i quali vengono definiti i caratteri formali, tipologici, il ruolo funzionale e simbolico, gli impianti vegetazionali e i materiali costitutivi.
- b. **usi:** sono ammessi gli usi prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano *parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani*:
- c. **opere :** realizzazione di impianti vegetazionali con soluzioni paesaggistiche, tecniche e materiali definiti dalle tavole e dalle schede progettuali di Piano; realizzazione di manufatti, elementi decorativi ed architettonici, di attrezzature di arredo, di pavimentazioni; installazione di impianti tecnologici in relazione ai ruoli funzionali e simbolici previsti; è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili.

aree di pregio ecosistemico:

- d. **opere:** sono ammesse opere rivolte alla nuova realizzazione di questi spazi previa approvazione di una specifica relazione, redatta dagli specialisti, che individui gli obiettivi, i criteri, le tecniche di realizzazione di tali aree.
- e. **Modalità di attuazione :** intervento diretto.

9) Fabbricati accessori e/o superfetazione.

Tali fabbricati sono individuati nelle tavole C4-C5, trattasi di manufatti estranei alla tipologie ed ai caratteri del centro storico.

Per tali fabbricati, qualora regolarmente assentiti, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione in relazione ai caratteri ed ai materiali di cui all'art. 30.

Viene concessa la possibilità di recupero volumetrico per l'accorpamento ai fabbricati pertinenziali individuati al grado 3,5,7.

Tutti i fabbricati non regolarmente assentiti sono assoggettati a grado 6.

10) Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità – nel Tessuto storico consolidato

I gradi di intervento definiti dai precedenti commi sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni agli ambiti di antica formazione.

Tali gradi di intervento sono modificabili mediante espressione di un "Giudizio di Globalità", espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma.

Il "Giudizio di Globalità" è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici.

Il "Giudizio di Globalità" può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav. C4-C5 del Piano delle Regole.

La modifica dei gradi di intervento previsti è pertanto consentita previo su conforme "Giudizio di Globalità", solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di

intervento e/o per oggettivi impedimenti determinate dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro stato edilizio.

Il "giudizio di globalità" potrà consentire anche l'allocazione di destinazioni d'uso diverse rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.

Il "giudizio di globalità" è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere della Commissione del Paesaggio.

Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti comma potranno essere consentite, all'interno di progetti di riqualificazione e/o rigenerazione urbana estesi in forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico. Tali interventi dovranno essere realizzati attraverso la formazione di Piani di Recupero, proposti dai privati interessati, individuando un opportuno perimetro d'intervento. La proposta di Piano di Recupero dovrà essere sottoposta a "Giudizio di Globalità" da parte della Giunta Comunale, espresso nei modi e nei termini di cui ai precedenti commi.

Le modifiche dei gradi di intervento in relazione quanto disposto ai commi precedenti non sono oggetto di variante delle previsioni del Piano delle Regole.

11) Piani di Recupero attuati e/o in corso di attuazione

Sono complessi edificati esito dell'attuazione di Piani di Recupero approvati e/o in corso di realizzazione, identificati con apposito perimetro e segno grafico nelle Tavole di Piano delle Regole e per i quali si prevede il mantenimento delle previsioni derivanti dal piano di recupero e dalle Convenzioni Urbanistiche stipulate laddove prevedano specifici impegni a favore dell'Amministrazione Comunale.

12) Dotazione di servizi

In caso di interventi attuativi a Piano di Recupero dovrà essere garantita la dotazione di standard nelle modalità previste di cui all'art. 7 delle presenti norme.

13) Prospetti e facciate

Nelle tavole di Piano C4-C5 sono individuate rispettivamente:

- le facciate di pregio storico/allineamenti obbligatori;
- le facciate e/o paramenti murari da rivalutare.

Facciate di pregio storico/allineamenti obbligatori.

Per tali prospetti che rivestono particolare pregio storico sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo la possibilità di creare nuove aperture dovrà essere limitata nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e sottoposta a "Giudizio di Globalità" nei termini di cui ai precedenti commi.

Facciate e/o paramenti murari da rivalutare.

Trattasi di manufatti che sono stati interessati nel corso degli anni da interventi estranei; il nuovo intervento deve essere indirizzato al ripristino delle caratteristiche originali. E' ammessa la possibilità di creare nuove aperture previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

Art.33 R1 – Ambiti consolidati parzialmente edificati con tipologia edilizia a carattere estensivo

Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nelle tavole di Piano e comprendono aree per lo più già edificate.

E' confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 3 lettere a-b-c-d del DPR 380/2001; sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano attuativo (Piano di recupero) Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formano oggetto di Piano Attuativo o di semplice convenzione tra i privati interessati.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti nonché la loro sostituzione e la nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

If=	0,30 mq/mq
Ic=	40%
H max=	esistente e/o 7,50 m In caso di sopralzo e nuova costruzione
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

È ammesso, il sopralzo di fabbricati ad un solo piano fuori terra, esistenti alla data di approvazione del PGT anche superando i limiti dei parametri planivolumetrici di cui sopra, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade di cui l'art.6 delle presenti norme, nel caso di distanze minime dai confini inferiori a m 5,00, è consentito il sopralzo previo convenzionamento tra le proprietà confinanti nel rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati di m10.

Per i lotti liberi rispondenti per requisiti all'art. 9 comma 17 della presente norma, ricadenti nel presente ambito, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati, nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.

E' consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto dell'altezza esistente e/o dell'altezza massima di m 9,50.

Destinazioni d'uso:

- a. Principale – Residenza.
- b. Accessorie e/o complementari – Art. 29 comma 8 lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, j.

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

Per quanto concerne le nuove destinazioni complementari dovranno essere rispettate le dotazioni minime per la sosta di cui agli art. 7 delle presenti norme.

Per quanto concerne i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT, qualora abbiano superato

i limiti planivolumetrici di cui al precedente comma, viene concessa la possibilità di ampliamento una tantum del 20 % della superficie lorda esistente (SL) nel rispetto delle seguenti parametri:

Ic=	40%
H max=	esistente e/o 7,50 m
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Art.34 R2 – Ambiti consolidati parzialmente edificati con tipologia edilizia a carattere semintensivo

Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nelle tavole di Piano e comprendono aree per lo più già edificate.

E' confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 3 lettere a-b-c-d del DPR 380/2001; sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Attuativo(Piano di Recupero).

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Attuativo o di semplice convenzione tra i privati interessati .

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti nonché la loro sostituzione e la nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

If=	0,40 mq/mq
Ic=	40%
H max=	esistente e/o 9,50 m in caso di sopraalzo e nuova costruzione
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

È ammesso, il sopralzo di fabbricati ad un solo piano fuori terra, esistenti alla data di approvazione del PGT anche superando i limiti dei parametri planivolumetrici di cui sopra, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade di cui l' art.6 delle presenti norme, nel caso di distanze minime dai confini inferiori a m 5,00, è consentito il sopralzo previo convenzionamento tra le proprietà confinanti nel rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati di m10,00.

Per i lotti liberi rispondenti per requisiti all'art. 9 comma 17 della presente norma, ricadenti nel presente ambito, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati, nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.

E' consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche

ed integrazioni.

Destinazioni d'uso:

- a. Principale – Residenza.
- b. Accessorie e /o complementari – Art. 29 comma 8 lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i.

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

Per quanto concerne nuove destinazioni accessorie e/o complementari dovranno essere rispettate le dotazioni minime per la sosta di cui all'art. 7 delle presenti norme.

Per quanto concerne i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT qualora abbiano superato i limiti planivolumetrici di cui al precedente comma viene concessa la possibilità di ampliamento una tantum per il 20 % della superficie lorda esistente (SL) nel rispetto delle seguenti parametri:

Ic=	40%
H max=	esistente e/o 9,50 m
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Art.35 R3 – Ambiti consolidati parzialmente edificati con tipologia edilizia a carattere intensivo

Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nelle tavole di Piano e comprendono aree per lo più già edificate.

E' confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 3 lettere a,b,c,d del DPR 380/2001; sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Attuativo (Piano di Recupero) o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti nonché la loro sostituzione e la nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

If=	0,75 mq/mq
Ic=	40%
H max=	13,50 m
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Per i lotti liberi rispondenti per requisiti all'art. 9 comma 17 della presente norma, ricadenti nel presente ambito, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati, nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.

E' consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Destinazioni d'uso:

- a. Principale – Residenza.
- b. Accessorie e/ o complementari – Art. 29 comma 8 lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i.

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

Per quanto concerne nuove destinazioni accessorie e/ o complementari dovranno essere rispettate le dotazioni minime per la sosta di cui all'art. 7 delle presenti norme.

Per questo concerne i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT qualora abbiano superato i limiti planivolumetrici di cui al precedente comma viene concessa la possibilità di ampliamento una tantum per il 20 % della superficie lorda esistente (SL) nel rispetto delle seguenti parametri:

Ic=	40%
H max=	esistente
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Art.36 R4– Ambiti consolidati parzialmente edificati esterni al centro edificato

Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nelle tavole di Piano e comprendono aree per lo più già edificate.

E' confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole nonché le destinazioni d'uso esistenti; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 3 lettere a-b-c-d del DPR 380/2001; sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formano oggetto di Piano Attuativo o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade.

Per i fabbricati esistenti, qual ora regolarmente assentiti viene concessa la possibilità di ampliamento della superficie lorda, una tantum , nella misura del 20% nel rispetto delle distanze dalle costruzioni, dai confini e della strade di cui all'art. 6 commi 17,18,19.

E' consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni,

Destinazioni d'uso:

- a. Principale – Residenza.
- b. Accessorie e/o complementari – Art. 29 comma 8 lettere a, b, c, d, e, f ,g.

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

Per quanto concerne nuove destinazioni accessorie dovranno essere rispettate le dotazioni minime per la sosta di cui all'art.7 delle presenti norme.

Art.37 R5 – Ambiti consolidati lotti liberi o parzialmente edificati

Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno.

La SL max indicata nella tavola di Piano delle Regole è da considerarsi in aggiunta rispetto alle superfici residenziali esistenti nel medesimo lotto, o nel caso di lotto libero è la superficie residenziale massima realizzabile.

Gli indici di edificabilità massimi sono i seguenti:

SL _{max} di nuova costruzione o di ampliamento =	indicato in tavola e tabella
H max=	indicata in tavola e tabella
Ic=	30%
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

L'intervento edilizio è subordinato a rilascio di Permesso Edilizio convenzionato, in sede di redazione di tale titolo edilizio dovranno essere previsti tutti gli allacciamenti alle reti dei sottoservizi nonché uno standard a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico nella misura di due posti auto per ogni unità abitativa.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio di permesso edilizio convenzionato, consentire in toto o in parte la monetizzazione di tale standard a parcheggio.

Destinazioni d'uso:

- a. Principale – Residenza.
- b. Accessorie – Art. 29 comma 8 lettere f

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

Per quanto concerne i lotti con apposita notazione grafica sulle tavole C1 e C2(abcd) del Piano delle Regole in sede di permesso edilizio convenzionato a titolo di standard dovranno essere previste le opere di cui alla tabelle seguente:

N	Località	SI mq	H m	Prescrizioni pubbliche
1	Viale Papa Giovanni 23	630,00	7,00	parcheggio in fregio alla strada con denominazione Viale Papa Giovanni XXIII
2	Viale Papa Giovanni XXIII	480,00	7,00	parcheggio individuato in tavola
3	Via Palazzolo	1.000,00	7,00	Nuova viabilità e parcheggio individuato in tavola
4	Via G. Mazzini/Via molino	350,00	7,00	parcheggio di 20mt di larghezza e 16 mt di profondità
5	Via Giovanni Falcone/Via Torre passere	570,00	7,00	parcheggio individuato in tavola
6	Via Torre Passere	450,00	7,00	parcheggio individuato in tavola
7	Via Torre Passere	250,00	7,00	parcheggio individuato in tavola
8	Via Masaccio/ Via Lorenzo	450,00	7,00	Collegamento pista ciclabile esistente in attraversamento al Cherio e parcheggio individuato in tavola
9*	Via Donizetti	520,00	7,00	Realizzazione locali spogliatoi nell'attuale locale ristoro del campo sportivo comunale.

10	Via Donizzetti	250,00	7,00	la riorganizzazione della viabilità di via Donizetti e la sistemazione dei parcheggi comunali in via Don Ettore Cavagnari
----	----------------	--------	------	---

Le prescrizioni pubbliche di cui alla tabella soprariportata sono in sostituzione delle prescrizioni di standards pubblici di cui all art. 7 delle presenti norme.

Art.38 R6– Ambiti soggetti alle previsioni di Piani attuativi e/o Permesso di Costruire previgente

Il P.G.T. conferma le previsioni dei piani di lottizzazione ancora in attuazione e/o previgenti e recepisce i relativi obblighi convenzionali, nonché le norme di attuazione degli stessi.

I piani attuativi sono realizzati secondo le prescrizioni specifiche approvate.

Le destinazioni d'uso sono quelle recepite dagli strumenti attuativi approvati.

Scaduto il termine di validità della convenzione, qualora, siano stati ottemperati tutti gli obblighi previsti nei confronti della pubblica amministrazione e collaudate le opere di urbanizzazione, per i lotti non ancora edificati sono mantenute le previsioni previste dal piano attuativo; in tal caso in sede di rilascio del titolo abitativo dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da calcolarsi in relazione alle tabelle vigenti al momento del rilascio.

In relazione alle destinazioni d'uso sono ammissibili tramite variante al Piano Attuativo , le destinazioni complementari di cui all'art. 29 comma 8 lettere a,b,c,f,g; in tal caso in sede di variante al piano attuativo , dovranno essere reperite le dotazioni a standard nella misura prevista dell'art. 7 delle presenti norme.

Per il Piano Attuativo di via Don Sturzo e Via G. Amendola, indentificato nelle tavole del PDR con apposita annotazione grafica (*), poiché ricade in fascia di fattibilità geologica 4b " Aree interessate da problematiche idrauliche"(Tav. 08 a)qualsiasi intervento edilizio, fatta eccezione quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, dovrà essere subordinato alla redazione ed approvazione di un studio puntuale di dettaglio inerente la verifica dei fattori di rischio a riguardo possibili allagamenti e pertanto non è ammessa alcuna nuova costruzione finché tale verifica non abbia dato esito favorevole.

Per gli edifici esistenti in vigenza della classe "4b" sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, non è consentito il cambio di destinazione d'uso .

Qualsiasi intervento edilizio dovrà rispettare le disposizioni e le norme previste nello studio di fattibilità geologica.

Art.39 R7 – Ambiti a Piano di Recupero

Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nelle tavole di Piano e comprendono:

Piano di Recupero -PR1 -Strada Provinciale 94

Trattasi di un intervento su di un fabbricato esistente con particolare caratteristiche architettoniche che ha subito interventi diversi nel corso degli anni.

Indici di edificabilità:

Volume esistente, sono ammessi modesti incrementi volumetrici per l'allineamento delle gronde da definirsi in sede di approvazione del Piano di Recupero.

Ic= esistente , è ammesso un incremento del 10%

H max= esistente sono ammessi interventi di allineamento delle gronde

Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= secondo le prescrizioni del Piano di Recupero e/o secondo gli allineamenti preesistenti D.M 2 aprile 1968 n. 1.444,

Destinazioni d'uso: Residenza e/o attività ricettive e/o di somministrazione

Dotazione di standard : Per quanto concerne le destinazioni di cui sopra dovranno essere rispettate le dotazioni minime per le area standard di cui all'art.7 delle presenti norme.

Compensazione: in sede di convenzionamento del Piano di Recupero dovrà essere prevista la realizzazione di uno standard qualitativo relativo ad un'opera prevista nel piano dei Servizi o nel Piano Opere Pubbliche per un importo complessivo di euro 250.000; la definizione di tale valore dovrà essere determinata attraverso la redazione di computo metrico utilizzando prezzi unitari Bollettino Regione Lombardia vigente con sconto 20% .

Dotazione dei servizi: In sede di Piano di Recupero dovrà essere prevista la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a riguardo i sottoservizi funzionali all'ambito.

Piano di Recupero -PR2 -Viale Papa Giovanni XXIII

Trattasi di un intervento di recupero di un ambito su cui insistevano diversi fabbricati oggetto di interventi di demolizione.

Indici di edificabilità:

Volume mc 10.800,00

Ic= 35%

H max= esistente e/o 10,50 m

Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= secondo le prescrizioni del Piano di Recupero e/o secondo gli allineamenti preesistenti D.M 2 aprile 1968 n. 1.444,

Destinazioni d'uso:

- a. Principale – Residenza.
- b. Accessorie e/o complementari – Art. 29 comma 8 lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, j.

Dotazione di standard : Per quanto concerne le destinazioni di cui sopra dovranno essere rispettate le dotazioni minime per le area standard di cui all'art.7 delle presenti norme ed in particolare in ogni caso dovrà essere realizzato il parcheggio individuato con apposita annotazione grafica sulla tavola del Piano delle Regole (**).

Compensazione: In sede di convenzionamento del Piano di Recupero dovrà essere prevista la realizzazione di uno standard qualitativo quale la realizzazione della pista ciclo-pedonale prevista in fregio al comparto , oltre che la realizzazione della porzione di parcheggio individuata con apposita annotazione grafica sulla tavola del Piano delle Regole (*).

Dotazione dei servizi: In sede di Piano di Recupero dovrà essere prevista la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione a riguardo i sottoservizi funzionali all'ambito.

Art.40 R8 – Ambiti parzialmente edificati inseriti in contesto di verde privato

Sono individuati sulla tavola di Piano delle Regole con apposita notazione grafica, dovranno essere conservate le caratteristiche peculiari di ciascun ambito

È prescrittiva la conservazione del patrimonio arboreo esistente di particolare pregio, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ed avvicendamento delle alberature.

È consentita l'installazione di attrezzature da giardino, pergolati e gazebo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'ambito.

Per i fabbricati residenziali esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, eventuali superfetazioni dovranno essere demolite.

Relativamente ai fabbricati residenziali esistenti, regolarmente assentiti, è concessa la possibilità "una tantum" di ampliamento nella misura del 20% della superficie lorda (SL) nel rispetto dell'altezza preesistente mantenendo i seguenti parametri:

Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

In caso di demolizione e ricostruzione gli indici di edificabilità massimi sono i seguenti:

If=	esistente o 0,20 mq/mq
Ic=	30%
H max=	esistente e/o 7,50 m
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Art.41 R9 – Ambiti di rigenerazione urbana a destinazione mista

Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno.

In tali ambiti vi la presenza di edifici con destinazioni disomogenee sia a carattere residenziale, che produttivo e/o commerciale.

Relativamente le destinazioni d'uso a carattere non residenziale, sono tollerate quelle preesistenti.

Per quanto concerne i fabbricati utilizzati per attività produttive e/o commerciali sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione edilizia con la finalità di eliminare e/o mitigare le criticità in essere rispetto al tessuto residenziale circostante; particolare cura dovrà essere posta nel rispetto dei requisiti acustici e di quelli relativi a eventuali scarichi in atmosfera nonché a rispetto le dotazioni di standard a parcheggio.

In considerazione della necessità di promuovere interventi di rigenerazione urbana in caso di demolizione e ricostruzione l'intervento edilizio deve essere subordinato ad un permesso edilizio convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri:

If=	0,50 mq/mq
Ic=	40%
H max=	9,50 m
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Destinazioni d'uso: a) Principale – Residenza.

b) Accessorie e/o accessorie – Art. 29 comma 8 lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i.

Relativamente alle destinazioni accessorie e/o complementari dovranno essere rispettate le dotazioni minime per la sosta di cui all'art. 7 delle presenti norme.

Per quanto concerne i fabbricati esistenti a destinazione prevalentemente residenziale, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento e/o soprizzo "una tantum" nella misura del 20% della superficie lorda (SL) nel rispetto dei seguenti parametri:

H max=	esistente e/o 9,50 m
Dc=	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
De=	10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Art.42 R10 – Ambiti consolidati allo stato di fatto

E' individuato nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno.

In tale ambito vi la presenza di edifici con destinazioni disomogenee sia a carattere residenziale, che produttivo e/o commerciale.

Tale ambito ricade in fascia di fattibilità geologica 4b " Aree interessate da problematiche idrauliche"(Tav. 08 a) e pertanto non è ammessa alcuna nuova costruzione; per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, non è consentito il cambio di destinazione d'uso .

Qualsiasi intervento edilizio dovrà rispettare le disposizioni e le norme previste nello studio di fattibilità geologica.

Capitolo III- Tessuto urbano consolidato – Insediamenti Produttivi

Art.43 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005 s.m.i, negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.

Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi, qualora ammessi dalla normativa di ciascun ambito di appartenenza:

- a. servizi e attrezzature per gli addetti;
- b. ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
- c. attività per deposito e stoccaggio, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006;
- d. le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
- e. attività ricettive, terziarie, i pubblici esercizi di somministrazione, i teatri, i cinematografi, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento;
- f. le attività commerciali limitatamente ai negozi di vicinato (VIC);
- g. le medie strutture di vendita di quartiere (MSQ) con superficie di vendita massima pari a 600,00 mq.
- h. palestre, pubbliche e/ private
- i. servizi pubblici e/o di uso pubblico (mense, scuole, asili ...).

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore del 10% della Slp con il limite massimo di mq 200,00.

La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

Le ditte esistenti o nuove, insediate in ambiti produttivi, possono destinare una superficie, fino al 30% massimo della Slp totale, ad attività di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150,00 mq per ciascuna attività.

Gli impianti e le attività soggette alle disposizioni stabilite dal D.Lgs. n.152/2006 (T.U. ambiente) e sue successive modifiche ed integrazioni, all'atto di presentazione della domanda di Permesso di costruire e/o Titoli abilitativi edilizi equivalenti, dovranno fornire copia delle domande di autorizzazione e/o denunce inoltrate agli Enti competenti e attinenti le normative ambientali applicabili all'attività prevista, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le Imprese".

Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. E' facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ATS e dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.

Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in fognature pubbliche. Non è ammesso lo scarico di acque industriali, anche depurate, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo.

Negli ambiti serviti da pubblica fognatura, le acque di scarico dei reflui e quelle meteoriche di prima pioggia devono essere sversate nella fognatura medesima, rispettando i limiti di accettabilità stabiliti per legge e le norme regolamentari definite dal gestore del Servizio Idrico Integrato.

L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di campionamento e/o di controllo analitico in continuo, per scarichi che, a giudizio dell'autorità sanitaria locale, siano giudicati potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.

Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:

- a. Il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.

Nel computo della superficie coperta sono esclusi: i contenitori e/o sili al servizio della attività produttiva; i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; pensiline in aggetto, unicamente in corrispondenza degli accessi per consentire il carico e scarico, per la parte inferiore m 3,00; tali manufatti dovranno rispettare le distanze prescritte a secondo dell'ambito di appartenenza.

Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le gronde, i balconi e gli aggetti aperti, con sporgenza massima fino a m 1,50.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore a quella stabilita dalle presenti norme.

- b. L'altezza massima di edificazione è indicata nei successivi articoli per ogni ambito; i silos ed i depositi di stoccaggio potranno avere una altezza massima di m 15,00 misurata nel punto più alto del manufatto.

Negli ambiti produttivi le aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e i parcheggi devono essere adeguatamente piantumate in maniera tale da ottenere delle barriere vegetali e di mitigazione.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista dagli art. 7

comma 3 della presente norma, oltre al quota a parcheggio privato prevista ai sensi della legislazione vigente.

Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura, nonché di sistemazione degli spazi esterni, unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati.

Fuori da aree destinate e attrezzate per il deposito e la vendita e fuori dalle aree appositamente destinate e organizzate per il deposito dei rifiuti e scarti prodotti dagli impianti produttivi e attività connesse, è vietato procedere al deposito all'aperto, anche a carattere provvisorio, di materiali, attrezzature, mezzi di trasporti e/o apparecchiature, dismessi o in riparazione.

Le attività esistenti, classificate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni sono ammesse allo stato di fatto per quanto riguarda le tipologie e potenzialità produttive; all'atto della cessazione dell'attività che ne determina la classificazione come insalubre di prima classe, non possono essere successivamente attivate produzioni che ripristino tale classificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione per la tutela ambientale, purché non determinino incremento di capacità produttiva.

Negli ambiti produttivi, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci, possono essere installati con un progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio.

Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possano essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi del **regolamento CE 1272 del 2008** e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.

Art.44 P1 – Ambiti produttivi esistenti e consolidati

Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, ristrutturazione, ampliamento e demolizione e ricostruzione ed ampliamento.

Nel caso di ampliamento e/o demolizione con ricostruzione è necessario rispettare i seguenti parametri:

Ic=	40% della Superficie fondiaria;
If=	60% della Superficie fondiaria;
H _{max} =	mt 12,00
Dc=	m t5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;
De=	mt. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Le destinazioni ammesse sono quelle previste all'art.43 comma 1 – comma 2 lettere a, b, c, d, e, f , g,h,i.

In caso di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso la dotazione di standard è quella prevista dagli art. 7 comma 3 delle presenti norme oltre la quota relativa alla dotazione di parcheggi privati prevista dalla legislazione vigente; l'intervento edilizio dovrà essere subordinato al rilascio di un permesso edilizio convenzionato.

All'intero dei volumi esistenti anche nel caso di superamento dei parametri di cui al precedente comma 2 è sempre consentito ricavare dei soppalchi e/o nuovi piani a servizio delle attività nel rispetto della dotazione di standard di cui l'art.7 comma 3.

Art.45 P2 – Ambiti produttivi di riqualificazione urbana

Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno trattasi di due comparti già edificati inseriti nel corridoio ecologico del Cherio.

Il PGT conferma le destinazioni in essere ,sono ammessi interventi di manutenzione ,ristrutturazione ampliamento demolizione e ricostruzione.

Per i fabbricati esistenti è ammessa un incremento della slp pari al 10% nel rispetto dell'altezza esistente e delle distanze di cui al comma 5;

Qualsiasi intervento edilizio dovrà attendere ad una riqualificazione del comparto in considerazione delle peculiarità del sito in maniera tale da limitare e ridurre le superfici pavimentate a favore dell'implementazione di sistemi di mitigazione ambientale verso la scarpata del torrente Cherio; particolare cura dovrà essere posta al sistema di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai piazzali

Sono ammessi interventi di ampliamenti, demolizione e ricostruzione aventi finalità di recupero ambientale del comparto, tali interventi sono subordinati a permesso edilizio convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri:

Ic=	25% della Superficie fondiaria e/o esistente ;
If=	35% della Superficie fondiaria e / esistente ;
H _{max} =	mt 8,00
Dc=	mt 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;
De=	mt 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Le destinazioni ammesse sono quelle previste all'art.43 comma 1, limitatamente ad attività che non diano criticità riguardo emissioni sia di natura acustica che di emissioni in atmosfera, comma 2 lettere a, b, d, e, limitatamente ad attività terziarie direzionali, h , i.

In caso demolizione e ricostruzione e/o ampliamento la dotazione di standard è quella prevista dagli art.7 comma 3 delle presenti norme, oltre la quota relativa alla dotazione di parcheggi privati prevista dalla legislazione vigente.

Art.46 P3 – Ambiti produttivi soggetti alle prescrizioni di Piani Attuative previgenti

Il P.G.T. conferma le previsioni dei piani di lottizzazione ancora in attuazione e/o previgenti e recepisce i relativi obblighi convenzionali, nonché le norme di attuazione degli stessi.

I piani attuativi sono realizzati secondo le prescrizioni specifiche approvate.

Le destinazioni d'uso sono quelle recepite dagli strumenti attuativi approvati.

Scaduto il termine di validità della convenzione, qualora, siano stati ottemperati tutti gli obblighi previsti nei confronti della pubblica amministrazione, e collaudate le opere di urbanizzazione, per i lotti non ancora edificati sono mantenute le previsioni previste dal piano attuativo; in sede di rilascio del titolo abitativo dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da calcolarsi in relazione alle tabelle vigenti al momento del rilascio.

In relazione alle destinazione d'uso sono ammissibili, tramite una variante di Piano Attuativo, sono consentite :

PA2(ex-AT01):

- Attività terziaria -direzionale;
- Attività ricettive di somministrazione;
- Esercizio di vicinato;
- Medie strutture di vendita di quartiere (Msa) SV max pari a 800 ;
- Servizi pubblici e/o servizi privati ;
- Palestre pubbliche e/o private;

PA-3(ex-ATps5):

- Attività terziaria -direzionale;
- Attività ricettive di somministrazione;
- Esercizio di vicinato;
- Servizi pubblici e/o servizi privati ;
- Palestre pubbliche e/o private;

In sede di variante al Piano Attuativo dovranno essere reperite le dotazioni a standard nella misura prevista dell'art. 7 delle presenti norme in relazione alle nuove destinazioni d'uso rispetto a quanto già convenzionato ed approvato.

Art.47 P4 – Ambito produttivo – Recupero materiali ferrosi

E' indicato nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno trattasi di un comparto già edificato;

Il PGT conferma le destinazioni in essere ,sono ammessi interventi di cui all'art.3 lettere a,b,c del DPR 380/2001;

Viene concessa una possibilità di ampliamento, nella misura massima del 10% della Slp esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax= esistente e/o mt 5,00
Dc= mt 5,00,
De= in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.
Ds= secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Qualsiasi intervento edilizio dovrà tendere ad una riqualificazione del comparto in considerazione delle peculiarità del sito, in maniera tale da limitare e ridurre le superfici pavimentate a favore dell'implementazione di sistemi di mitigazione ambientale soprattutto verso gli ambiti agricoli; dovrà essere posta particolare cura al sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Art.48 P5– Ambiti artigianali direzionali terziari

E' indicato nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno trattasi di comparti già edificati;

Il PGT conferma la volumetria e le destinazioni in essere ,sono ammessi interventi di cui manutenzione ristrutturazione demolizione e ricostruzione.

Per i fabbricati esistenti è ammessa un ampliamento della slp pari al 10% nel rispetto dell'altezza esistente e delle distanze di cui al comma 4;

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'intervento edilizio è subordinato a Permesso Edilizio Convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri:

Ic=	40% della Superficie fondiaria;
If=	60% della Superficie fondiaria;
H _{max} =	mt 9,00- per fabbricati a carattere produttivo ; m 10,50 per fabbricati direzionali e terziari
Dc=	m 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;
De=	m 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Le destinazioni ammesse sono quelle previste all'art.43 comma 1, limitatamente ad attività che non diano criticità riguardo emissioni sia di natura acustica che di emissioni in atmosfera, comma 2 lettere a, b, d, e, limitatamente ad attività terziarie direzionali.

In caso demolizione e ricostruzione e nuova costruzione la dotazione di standard è quella prevista dagli art.7 comma 3 presenti norme, oltre la quota relativa alla dotazione di parcheggi privati prevista dalla legislazione vigente.

Per quanto riguarda il comparto racchiuso fra la via dell'Industria e le vie Telgate e Giovanni XXIII, in sede di rilascio del Permesso Edilizio Convenzionato, dovrà essere previsto su tutti i fronti delle citate strade un marciapiede di mt. 1,50 di larghezza, demolendo l'esistente recinzione in pannelli di cemento.

Qualora l'Amministrazione Comunale volesse realizzare il marciapiede anticipatamente, rispetto alla richiesta di PdC, la proprietà a sua cura e spese dovrà arretrare le recinzioni esistenti e cedere a titolo gratuito l'area al Comune, in maniera tale da poter realizzare l'opera; al momento del rilascio del PdC, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, a titolo di compensazione , il rimborso degli oneri sostenuti per la realizzazione del marciapiede.

Art.49 P6 -Ambito ricettivo alberghiero

E' indicato nelle tavole del Piano delle Regole con specifico contrassegno.

Il PGT conferma la volumetria e le destinazioni in essere, sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione ampliamento demolizione e ricostruzione

Per i fabbricati esistenti è ammessa un ampliamento della slp pari al 10% nel rispetto dell'altezza esistente e delle distanze di cui al comma 4.

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'intervento edilizio è subordinato a Permesso Edilizio Convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri:

Ic=	40% della Superficie fondiaria;
If=	60% della Superficie fondiaria;
Hmax=	m 9,00- per fabbricati a carattere produttivo ; m 10,50 per fabbricati direzionali e terziari
Dc=	m 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;
De=	m 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

La destinazione principale è quella ricettiva alberghiera e/o di somministrazione.

In caso demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione la dotazione di standard è quella prevista dagli art.7 comma 3 presenti norme, oltre la quota relativa alla dotazione di parcheggi privati prevista dalla legislazione vigente.

Art.50 P7 -Ambito produttivo via delle Arti-soggetto alle prescrizioni di Piano Attuativo previgente

E' indicato nelle tavole del Piano delle Regole con specifico contrassegno; riguarda un ambito assoggettato a Piano Attuativo approvato con Delibera C.C. N° 20 del 13/11/2025.

Il PGT conferma le previsioni di tale Piano Attuativo e tutte le prescrizioni e /o obbligazioni previste dalla convenzione.

Art.51 P8 -Ambito direzionale e terziario a SLP definita.

E' indicato nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno, sono ammesse unicamente attività direzionali e/o terziario e attività commerciali limitatamente ai negozi di vicinato oltre a palestre pubbliche e/o private.

L'intervento edilizio è subordinato a Permesso Edilizio Convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri:

Ic=	40% della Superficie fondiaria;
If=	60% della Superficie fondiaria;
Hmax=	mt 9,00- per fabbricati a carattere produttivo ; m 10,50 per fabbricati direzionali e terziari
Dc=	m 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;
De=	m 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.
Ds=	secondo D.M 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

In sede di Permesso Edilizio Convenzionato la dotazione di standard è quella prevista dagli art.7 comma 3 presenti norme, oltre la quota relativa alla dotazione di parcheggi privati prevista dalla legislazione vigente.

In sede di Permesso Edilizio Convenzionato dovrà essere prevista la realizzazione di un marciapiede di mt. 1,50 di larghezza su tutto il fronte della via dell'Industria e della via Telgate.

Qualora l'Amministrazione Comunale volesse realizzare il marciapiede anticipatamente, rispetto alla richiesta di PdC, la proprietà a sua cura e spese dovrà arretrare le recinzioni esistenti e cedere a titolo gratuito l'area al Comune, in maniera tale da poter realizzare l'opera; al momento del rilascio del PdC, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, a titolo di compensazione, il rimborso degli oneri sostenuti per la realizzazione del marciapiede.

Capitolo IV AE Ambito per l'esercizio attività estrattive

Art.52 Ambito per l'esercizio dell'attività estrattiva – AtEg17

E' indicato nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno trattasi di un comparto oggetto di attività estrattiva.

Tale ambito è già oggetto di convenzione per l'esercizio della coltivazione delle sostanze minerali di cava nel rispetto delle norme di cui alla Legge Regionale 08.08.1998 n. 14 e seguenti; il PGT conferma tutte le obbligazioni previste per l'esercizio dell'attività estrattiva.

Per quanto concerne le aree di cui ai mappali n°3665, 4473 ,5421 ,5422,5423 ,5425,5433 ,5434, 5435, 5438, 6727,6728,6805 foglio 2, dopo la scadenza del piano Cave, in virtù dell'appendice alla convezione rep.n°3027 stipulata tra la ditta Cava di Palosco s.r.l. e Comune di Palosco in data 30/09/2024, i fabbricati esistenti, su tali aree, possono essere mantenuti con destinazione produttiva, ai sensi dell'art. 43 delle presenti norme, con la possibilità di attività complementari di cui al comma 2 lettere a),b),c),d) del medesimo articolo. Per tali fabbricati sono consentite interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d), del DPR N°380/2001.

Per quanto concerne le aree di cui ai mappali n° 946 (parte), 949 (parte) 945 (parte), 944 (parte), 943 (parte), 941, 1658, 942, 886 (parte), 896, 898, 2588, 897, 2106 e 6842 del Foglio 906 , dopo la scadenza del piano Cave, in virtù dell'appendice alla convezione rep. n. 1704 del 22/07/2021, stipulata tra la ditta Milesi Geom. Sergio s.r.l. e il Comune di Palosco, i fabbricati esistenti, su tali aree, possono essere mantenuti con destinazione produttiva, ai sensi dell'art. 43 delle presenti norme, con la possibilità di attività complementari di cui al comma 2 lettere a),b),c),d) del medesimo articolo. Per tali fabbricati sono consentite interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d), del DPR N°380/2001.

Capitolo V AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE

Art.53 Destinazioni d'uso e norme generali

Il territorio agricolo di P.G.T. è destinato sia al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali e delle attività connesse al soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli, che alla salvaguardia e al rispetto delle valenze naturali e paesaggistiche nonché del patrimonio agro-ambientale.

Gli ambiti agricoli si distinguono in Ambiti Agricoli Strategici (AAS), Ambiti Agricoli di tutela ambientale e Ambiti agricoli di tutela del Parco Oglio. Nella revisione del PGT, gli ambiti agricoli strategici (AAS) sono stati perimetrati, in relazione alle disposizioni sovraordinate della legge urbanistica regionale e del PTCP della Provincia di Bergamo.

La pianificazione comunale persegue gli indirizzi di tutela ambientale degli ambiti agricoli e di valorizzazione delle valenze produttive degli AAS, secondo le disposizioni riportate nei vari ambiti individuati nel Piano delle Regole.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno a mezzo sterro, rinterro, occupazione di suolo con deposito di materiali è soggetta ad atto abilitativo, salvo che si tratti: di normali interventi connessi alla attività agricola e forestale o al regime di irrigazione di singoli appezzamenti; di terrazzamenti e livellamenti del terreno contenuti in abbassamenti o innalzamenti di m 0,50; della realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture. Tali opere non sono soggette a titolo abilitativo solo se comportano la sola movimentazione del terreno presente sul luogo.

L'asportazione di terreno e materiali verso altri siti e l'importazione di materiali è soggetta a verifica da parte del Sindaco in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ATS e dell'ARPA, al fine di appurare che:

- a. non si configuri come attività di cavazione;
- b. non comporti l'apporto di prodotti e sostanze pericolose;
- c. sia direttamente utile alla pratica agricola;
- d. non arrechi danno o rischio per il territorio limitrofo;
- e. non alteri o danneggi la permeabilità dei terreni;
- f. non comporti rischio idraulico per il reticolo idrico di superficie e per le falde sottostanti.

Nel territorio agricolo, previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale che ne valuterà insindacabilmente la compatibilità con il territorio e con gli obiettivi dell'azione amministrativa, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici di ridotte dimensioni riferenti alla derivazione di acque o al trattamento e alla depurazione delle acque di scarico. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci o su costruzioni esistenti, devono essere realizzati prioritariamente negli ambiti produttivi. Potrà essere valutata la possibilità di installazione in ambiti agricoli con un progetto che dimostri l'impossibilità tecnica di soluzioni alternative e l'assoluta necessità del nuovo impianto.

Particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia delle connotazioni geomorfologiche di ogni ambito.

Eventuali operazioni di movimentazione delle terre devono essere preferibilmente condotte in modo tale da ricostituire il preesistente andamento naturale del terreno o le eventuali trasformazioni operate

dall'uomo, in epoche passate, atte alla coltura o coltivazione tipiche del luogo o comunque restituire conformazioni con esso attentamente correlate.

Gli interventi riguardanti le fasce boschive devono essere finalizzate in generale al loro mantenimento e riqualificazione; eventuali e significative riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di piani di rimboschimento conformemente alla normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale e devono rispettare le prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale vigente.

Le opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo devono essere realizzate preferibilmente con le tecniche della ingegneria naturalistica o comunque secondo modalità coerenti con l'assetto e le connotazioni tradizionali proprie di questi luoghi; particolare cautela e specifica attenzione progettuale deve essere rivolta agli interventi relativi a nuovi attraversamenti o all'adeguamento dei ponti esistenti che dovranno confrontarsi in termini di scelte architettoniche e materiche con i riferimenti della tradizione locale.

Devono essere salvaguardati i sentieri e/o percorsi esistenti, avendo cura di mantenere la tipologia del piano di calpestio e le opere d'arte atte al contenimento delle terre.

E' vietata l'alterazione del reticolo idrico superficiale e del sistema delle canalizzazioni minori che delimitano appezzamenti, campi e viabilità.

Qualsiasi intervento di natura edilizia, necessario alla conduzione del fondo o dell'allevamento o residenziale, deve essere strettamente connesso all'attività dell'impresa agricola e può essere richiesto e concesso esclusivamente a chi possiede i requisiti stabiliti dall'art. 60 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Gli interventi edilizi sia sul patrimonio esistente che di nuova edificazione sono disciplinati dalle presenti norme tecniche. I tipi architettonici di cui ai successivi articoli si applicano a tutti gli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione in ambiti agricoli.

Le strutture e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività agricole dovranno avere caratteri architettonici ed edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e dovranno essere collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo.

I progetti edilizi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente, dovranno essere corredati di "studio paesistico".

La collocazione degli insediamenti ed i caratteri architettonici dovranno essere sottoposti ad esame da parte della "Commissione del Paesaggio", che potrà prescrivere particolari indicazioni di miglioramento di carattere architettonico.

Gli interventi edilizi e infrastrutturali saranno fatti oggetto di Permesso di Costruire nel quale saranno definite tutte le indicazioni e prescrizioni di carattere architettonico e paesistico.

Le istanze di Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati, attrezzature e infrastrutture, andranno corredate da Piano di Sviluppo aziendale redatto da professionista abilitato che argomenti e giustifichi la necessità dell'azienda in rapporto al progetto presentato.

Sono consentite le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione delle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative o agrituristiche, in particolare sono consentite nuove edificazioni qualora previste nell'ambito di appartenenza ed interventi su costruzioni esistenti per:

- a. costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita di prodotti agricoli direttamente prodotti;
- b. costruzioni per allevamenti solo negli AAS;
- c. costruzioni per il ricovero dei materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
- d. sili, serbatoi idrici;
- e. abitazioni.

L'attività agricola e zootecnica e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività agrituristica, ovvero:

- a. servizi di ospitalità;
- b. vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti (ai sensi della Legge n. 59/1963, Art. 5), o somministrazione degli stessi prodotti alimentari e tipici;
- c. attività di noleggio - equitazione, etc.;
- d. organizzazione di attività ricreative, sportive, culturali connesse con l'attività agricola.

Tali attività sono favorite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, mitigazioni ambientali, viabilità, servizi accessori, impatto visuale, abbattimento delle barriere architettoniche).

Le attività suddette sono comunque soggette alle presenti Norme, al Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene - nonché al parere dell'autorità sanitaria competente.

Gli interventi edilizi necessari per realizzare le destinazioni di cui al presente comma sono subordinati al rilascio di "Permesso Edilizio Convenzionato", in maniera tale da definire le finalità, nonché gli obblighi per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione e/o di servizio, e per l'attività di presidio/manutenzione del paesaggio.

- a. La necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, devono risultare da un piano di sviluppo pluriennale come meglio indicato nel comma che segue. Il piano, sulla base dei risultati colturali e all'allevamento del bestiame che si intendono conseguire, deve dimostrare l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni.
- b. Nuove abitazioni, se consentite nell'ambito di appartenenza, sono ammesse in funzione della conduzione del fondo e all'allevamento del bestiame, destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda. La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con l'edificazione di nuovi edifici, se consentiti nell'ambito di appartenenza, che attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo dal piano pluriennale di utilizzazione aziendale.

Gli interventi edilizi connessi con le esigenze dell'azienda agricola sono devono essere definiti sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA). Il PSA dovrà sviluppare i seguenti punti:

1. la situazione aziendale di partenza da cui si rilevino gli elementi cardine specifici inclusi il mercato di riferimento, la strategia commerciale e l'integrazione con il territorio, l'organizzazione del ciclo produttivo e del ciclo aziendale nel suo complesso;
2. il progetto imprenditoriale per lo sviluppo dell'azienda con la definizione delle tappe essenziali e degli obiettivi di sviluppo;
3. i particolari di ogni azione necessaria per lo sviluppo aziendale, incluse quelle inerenti al miglioramento della sostenibilità ambientale e dell'efficienza delle risorse, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- a) fabbisogno di formazione/consulenza nel caso di giovane imprenditore. Nei casi di carenza formativa in funzione del requisito della sufficiente capacità professionale, il P.S.A. dovrà obbligatoriamente contenere la previsione della formazione necessaria al raggiungimento di detta capacità;
 - b) investimenti previsti (programma analitico degli investimenti comprensivo di crono programma indicativo);
 - c) acquisizione nuove superfici;
 - d) ogni altra azione ritenuta necessaria per lo sviluppo aziendale
4. previsioni economico-finanziarie idonee a dimostrare la sostenibilità economico-finanziaria delle azioni previste;
5. Eventuale documentazione tecnica a supporto degli investimenti del PSA.

Art.54 A1 – Ambiti ad uso agricolo strategico

Sono indicati nella tavola del piano delle regole con specifico contrassegno.

Gli Ambiti Agricoli Strategici sono definiti dal PTCP, sono destinati prioritariamente all'attività agricola di interesse strategico e hanno una prevalente funzione economica e produttiva. Sono aree che rivestono pertanto uno specifico e peculiare rilievo sotto il profilo dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e della continuità territoriale e delle caratteristiche agronomiche dei suoli.

Ambito Agricolo - Interventi

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n. 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 07.06.1980 n. 93, nonché della L.R. 12/05 e successive modificazioni. Le costruzioni ammesse sono esclusivamente in funzione alla 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 dell'attività. Nel particolare sono ammesse le seguenti opere:

- a. case rurali per la residenza dei coltivatori della terra e relativi fabbricati accessori (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b. stalle ed edifici per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n. 1265 e successive modificazioni);
- c. silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d. costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e. serre per colture.

Le nuove costruzioni di cui al punto b) - stalle - di norma devono essere poste alla seguenti distanze:

Allevamenti nuovi	Distanze minime	
	da zone edificabili di PGT*	da case isolate abitate da terzi
ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE (così come definito dal R.A. della L.R. 37/93, art. 1.4, modificato dalla DGR n. 6/98) comprensivi anche delle strutture annesse	80 m	80 m
BOVINI – EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) Numero max 150 capi e comunque con peso vivo max allevabile 700 qł	300m	80m
OVINI – CAPRINI Numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 qł	300m	80m
SUINI – VITELLI A CARNE BIANCA Numero max 50 capi e comunque con peso vivo max allevabile 50 qł	300m	80m
CONIGLI Numero max allevabile 1000 capi	300m	80m
POLLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI Numero max 2000 capi e comunque con peso vivo max allevabile 200 qł	300m	80m
ALLEVAMENTI DI CANI E PENSIONI	300 m	80m
BOVINI – OVINI – EQUINI – CAPRINI – SUINI – CONIGLI –	500 m	100 m

GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI Con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati		
ANIMALI DA PELLICCIA	500 m	100 m

(*) Zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria.

Le abitazioni degli addetti all'azienda devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.

Per le distanze vale il principio di reciprocità e pertanto anche le nuove zone residenziali o le trasformazioni ad uso residenziali dovranno rispettare le sopra indicate distanze dai fabbricati ad uso zootecnico

Allevamenti esistenti

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammesse ristrutturazioni purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate. Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del P.G.T.) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale. Le autorizzazioni edilizie potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'art. 59 della L.R. 12/05 e successive modificazioni. Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo. Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.02.1985 n. 47. Sono ammesse - previo Permesso di costruire - le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.02.1985 n. 47. Sono ammesse, previo Permesso di costruire, le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti. Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, consolidamento, ristrutturazione e adeguamento igienico e tecnologico. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.G.T., solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata, in termini di superficie lorda di pavimento, l'ampiezza degli edifici demoliti.

Edifici residenziali

Limiti di nuova edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc/mq 0,03 su tutti i terreni agricoli; -
- mc/mq 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata nel caso in cui l'attività non superi la superficie complessiva di 1,5 ettari; per le superfici eccedenti la dimensione di 1,5 ettari anche per le attività di coltura orticola o floricola specializzata si dovrà applicare l'indice di 0,03 mc/mq

Gli altri parametri edilizi sono i seguenti:

- volume massimo per ogni singola costruzione ammissibile: mc 800 [valga il concetto di accorpamento in unico edificio ancorché articolato];
- altezza: ml. 7,00;

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda. L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Edifici per la lavorazione prodotti agricoli

Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la destinazione.

I limiti di nuova edificazione sono i seguenti:

- Slp: max = 0,10 mq/mq di area computabile;
- Altezza: ml. 7,00 salvo la possibilità di maggiori altezze quando ciò sia reso necessario da dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Edifici destinati a stalle.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile: -

- a.** Slp: max = 0,10 mq/mq per allevamenti bovini;
 = 0,10 mq/mq per allevamenti suini;
 = 0,10 mq/mq per allevamenti avicoli;
 = 0,10 mq/mq per allevamenti equini;

Il rapporto massimo di Slp complessivo relativo alla realizzazione di nuovi edifici per la loro aree e stalle per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il limite massimo del 10% di slp rispetto alla superficie del fondo agricolo computabile

Serre fisse.

Le serre fisse sono "Opere edilizie con struttura permanente, ancorate al suolo, destinate alla produzione agricola protetta". Le serre fisse sono considerate strutture funzionali all'attività agricola, e non sono soggette a vincoli di destinazione urbanistica a patto che 1) l'attività agricola è esercitata da imprenditore agricolo (anche florovivaista); 2) la serra è destinata alla produzione agricola, non all'esposizione o vendita.

Le serre sono soggette a Titolo edilizio in quanto determinano un impatto permanente sul territorio (altezza, volumetria, impermeabilizzazione) e a valutazione paesaggistica, se ubicate in aree vincolate.

Le "serre fisse" sono ammesse secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

- rapporto di copertura = 40%
- altezza massima = mt ,300
- distanza dai confini = mt 5,00
- distanza fra serre = pari alla loro altezza
- distanza dagli edifici = mt10,00
- distanza strade consorziali = mt 5,00
- distanza strade di piano = mt 10,00

La collocazione delle "serre fisse" potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.

L'Amministrazione Comunale, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

La richiesta del titolo abilitativo dovrà essere accompagnata da uno studio idraulico, relativo al sistema di scorrimento delle acque meteoriche, in maniera tale da eliminare ogni criticità a riguardo di possibili allagamenti. Il relazione a questo tema valgono i principi dell'invarianza idraulica al fine di evitare che le nuove superfici coperte, determinino un aumento dei deflussi superficiali a danno delle limitrofe aree a valle. Le serre fisse sono pertanto soggette al Regolamento Regionale 7/2017 sull'invarianza idraulica, salvo casi specifici in cui il progetto non generi incremento della portata di deflusso rispetto alla situazione ante operam.

E' facoltà dell'amministrazione, previa valutazione dell'impatto paesistico derivante dall'installazione delle serre fisse, applicare un criterio di compensazione finanziaria o in opere, finalizzato alla realizzazione di lavori di miglioramento e potenziamento degli elementi naturalistici del sistema agro-forestale-ambientale, con particolare riferimento agli obiettivi della rete ecologica comunale, alla formazione di fasce boscate tampone, alla naturalizzazione di rogge, canali e aree degradate.

Nel caso di "serre fisse" esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo del rapporto di copertura dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Serre mobili.

Affinché una serra sia definita come mobile, la stessa deve essere realizzata con materiali prefabbricati amovibili e con semplice ancoraggio a terra, **senza opere murarie fuori terra**, e comunque in modo da consentire la completa rimozione e riutilizzo senza opere di demolizione; l'installazione di tali strutture non deve inoltre comportare alcuna trasformazione permanente del suolo, che, una volta rimossa la struttura, deve presentarsi in perfette condizioni. La coltivazione dovrà avvenire direttamente nel suolo con le normali tecniche agronomiche di coltivazione. La materia è regolamentata da Regione Lombardia ai sensi dell'Allegato A *“Caratteristiche e condizioni per l'installazione delle serre mobili stagionali e temporanee”* di cui alla d.g.r. n. X/7117/2017. Le presenti norme fissano gli indici di copertura massimi ammessi sulla base delle caratteristiche territoriali del Comune.

Tra le serre mobili si distinguono:

- a) serre stagionali: a tunnel, a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, dotate di struttura portante in elementi modulari, con materiale di copertura in film plastici, che vengono rimosse periodicamente al termine del ciclo produttivo stagionale, almeno una volta all'anno, per un periodo congruo perché il terreno possa essere utilizzato per attività agricola di pieno campo (minimo tre mesi);
- b) serre temporanee: realizzate anch'esse in materiale leggero e con ancoraggio a terra senza opere murarie fuori terra, con altezza massima di 7 metri al culmine e, per le serre non a tunnel, di 4 metri in gronda. Hanno una durata in anni legata alla coltivazione da proteggere; tale durata non può comunque essere superiore ai cinque anni, al termine dei quali le strutture devono essere completamente scoperte, lasciando il terreno nudo per un periodo pari almeno a un ciclo produttivo.

Le serre stagionali non possono superare il rapporto di copertura del 60% dell'intera superficie aziendale. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. La distribuzione delle coperture può essere esercitata per singola particella o in riferimento alla superficie aziendale complessiva in ragione delle necessità colturali.

Le serre temporanee non possono superare il rapporto di copertura del 40%, computato con lo stesso criterio delle serre stagionali.

Le serre mobili di cui al presente documento sono installate previa istanza al Comune. Alla comunicazione deve essere allegata una relazione contenente in particolare un inquadramento rispetto alle indicazioni degli strumenti di pianificazione locale e sovraordinati, una valutazione di impatto paesaggistico, una relazione di compatibilità idraulica, come specificato nel successivo paragrafo *“Scarichi idrici”*, nonché una cartografia che indichi l'ubicazione del manufatto nell'ambito della superficie dell'azienda, la descrizione del manufatto stesso (dimensioni e materiali, modalità costruttive e dell'ancoraggio al suolo), la superficie agricola totale interessata e una relazione relativa alla tipologie colturali/produttive. L'installazione è assentita previo adempimento degli obblighi di mitigazione e compensazione di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Le serre mobili, stagionali o temporanee, non possono essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto delle strade di cui al D. Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 (*“Codice della Strada”*) e al D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 (*“Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada”*), eventualmente incrementate delle aree di visibilità; quest'ultima fattispecie è applicabile nei casi e con le modalità previste dalla normativa sopra richiamata.

Le serre mobili non sono realizzabili in aree soggette alle limitazioni previste per la fascia A e per le aree Ee, Ca, Fa e Ve di cui agli articoli 29 e 9, commi 2, 5, 7 e 10, art. 50, comma 1 e art. 51, comma 3 delle Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). La condizione di ubicazione al di fuori di tali aree deve essere riportata esplicitamente nella relazione inviata al Comune. Per le ulteriori aree a rischio di cui alla Norme di attuazione del PAI, ai sensi dell'art. 18 delle medesime Norme di Attuazione i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica.

Le serre mobili sono realizzabili anche all'interno della fascia di rispetto dei 10 m (art. 10, legge regionale 4/2016), ma a una distanza minima di 4 m dal piede esterno degli argini o dal ciglio dell'alveo inciso per i corsi d'acqua del reticolo principale e minore. La distanza minima è di 5 m per il reticolo consortile. Nella fascia compresa tra i 4 e 10 m (5 e 10 nel caso del reticolo consortile) non sono ammesse opere murarie anche interrate (plinti, cordoli, recinzioni, ecc.).

In relazione agli inevitabili impatti paesaggistici e ambientali, la realizzazione di serre mobili è sempre subordinata a interventi di compensazione e mitigazione. Questi possono essere proposti e quantificati dal richiedente in sede di comunicazione/richiesta del titolo edilizio o richiesti dall'amministrazione comunale in sede di istruttoria e approvazione della domanda. La determinazione dei parametri per la quantificazione economica degli interventi di compensazione/mitigazione è effettuata dall'amministrazione comunale mediante uno specifico regolamento.

Art.55 A2 – Ambiti ad uso agricoli non strategico

Sono indicati nella tavola del piano delle regole con specifico contrassegno.

Questi ambiti hanno una prevalente funzione di tutela ambientale, paesaggistica ed ecologica. Sono destinati all'agricoltura tradizionale e devono rispettare l'obiettivo di preservare le caratteristiche del territorio, con particolare riferimento al paesaggio storico, alle valenze ambientali, alla permeabilità dei suoli e al mantenimento dei coni di visuale paesaggistici verso l'abitato e verso gli elementi caratterizzanti dell'identità locale. Sono consentite attività agricole di tipo estensivo, in rotazione e che rispettano la biodiversità e le risorse naturali.

Sono ammessi:

- a. Le destinazioni d'uso consentite sono abitazioni e attrezzature rurali, fabbricati di servizio alla coltivazione e all'agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- b. La realizzazione di serre mobili stagionali e/o temporanee con un rapporto di copertura massimo del 25%
- c. L'attività agro-forestale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.
- d. La sistemazione dei percorsi e sentieri esistenti utilizzando esclusivamente materiali naturali locali (pietra, legno, inerti e terre stabilizzati).

Non sono ammessi:

- e. La realizzazione di edifici destinati a stalle di allevamento.
- f. La formazione di nuove strade.
- g. La realizzazione di serre fisse.
- h. La realizzazione di impianti fotovoltaici e agrivoltaici
- i. L'introduzione di vegetazione inserita nell'elenco IAS (Invasive Alien Species – IAS) e considerata invasiva di cui alla d.g.r. 7736/2008 e s.m.i.
- j. La realizzazione di recinzioni.

- k. Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

In relazione agli inevitabili impatti paesaggistici, ambientali e idrogeologici, la realizzazione di serre mobili è sempre subordinata a un atto di convenzione che prevede interventi di compensazione ambientale, mitigazione paesaggistica e riduzione del rischio idraulico. Questi possono essere proposti e quantificati dal richiedente in sede di comunicazione/richiesta del titolo edilizio o richiesti dall'amministrazione comunale in sede di istruttoria e approvazione della domanda. La determinazione dei parametri per la quantificazione economica degli interventi di compensazione/mitigazione è effettuata dall'amministrazione comunale mediante uno specifico regolamento.

Art.56 A3-Ambiti agricoli di tutela Parco Oglio Nord

Una porzione del territorio del comune di Palosco è interessata alle previsioni sovraordinate del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord; nelle tavole del Piano delle Regole sono individuate le superfici perimetrate all'interno del Parco.

Per tali aree valgono le norme previste dal Piano Territoriale del Parco e in particolare quanto prescritto all'art. 20 – comma A Zona agricola di prima fascia di tutela oltre all'art. 23 zona di iniziativa comunale orientata.

Nelle tavole del Piano delle Regole sono stati perimetrati alcuni ambiti interessati nel tempo da attività esistenti in alcuni casi dismesse; per tali ambiti vale quanto previsto all'art. 20 del PTCP del Parco comma 5.

Art.57 A4 -Ambiti boscati

Nelle Tavole del Piano delle Regole sono individuate le aree boscate in quanto elementi che assumono valore paesaggistico-ambientale ed ecologico. I perimetri sono indicati sulla base delle informazioni derivanti dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Bergamo, dalla carta dell'uso del suolo DUSAF e degli aggiornamenti aerofotogrammetrici.

Gli ambiti boscati sono soggetti a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/04 art. 142 comma g).

In virtù delle caratteristiche territoriali a basso indice di boscosità, dell'elevata vulnerabilità ambientale di queste formazioni, unita al loro elevato valore paesaggistico, ai boschi viene attribuito un livello di Sensibilità Molto Alto. Il Piano di Indirizzo Forestale, a cui si rimanda, costituisce il documento normativo di riferimento per la gestione, la manutenzione, la valorizzazione del patrimonio boschivo del territorio comunale.

Sono ammessi:

- a. L'attività agro-forestale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.
- b. La sistemazione dei percorsi e sentieri esistenti utilizzando esclusivamente materiali naturali locali (pietra, legno, inerti e terre stabilizzati).

Non sono ammessi:

- a. La formazione di nuove strade, fatte salve le infrastrutture di pubblica utilità.
- b. La realizzazione di serre fisse e/o mobili.
- c. La realizzazione di impianti fotovoltaici e agrivoltaici
- d. L'introduzione di vegetazione inserita nell'elenco IAS (Invasive Alien Species – IAS) e considerata invasiva di cui alla d.g.r. 7736/2008 e s.m.i.
- e. La realizzazione di recinzioni.
- f. Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Art.58 A5 – Ambiti di valenza paesistica

Il carattere diffuso e capillare di queste aree rappresenta un'opportunità di riconnessione e riassetto paesaggistico dell'intero territorio comunale, nonché la condizione ideale per il loro inserimento nel tessuto complessivo della salvaguardia e della riqualificazione urbana ed extraurbana. Compatibilmente con la sicurezza e l'igiene urbana, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere progetti finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e alla fruizione pubblica di tali aree.

Sono ammessi interventi esclusivamente finalizzati al mantenimento e miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, mediante interventi di potenziamento della rete ecologica comunale, formazione di fasce tampone, realizzazione di filari, siepe, cortine o macchie con elevata diversificazione specifica, mantenimento e formazione di radure e ecotoni, realizzazione di opere di sistemazione idraulico forestale con tecniche di ingegneria naturalistica.

Sono ammessi:

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

Non sono ammessi:

- l. La formazione di nuove strade.
- m. La realizzazione di serre fisse e mobili.
- n. La realizzazione di impianti fotovoltaici e agrovoltai.
- o. L'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale.
- p. La realizzazione di recinzioni.
- q. Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Art.59 A6 – Ambito boscato di mitigazione ambientale di progetto

Il PGT individua una fascia di mitigazione ambientale all'interno delle previsioni dell'ambito di trasformazione Atp3 del DDP a carattere produttivo; tale fascia di mitigazione dovrà essere progettata e realizzata a formazione di un bosco poli specifico e diversificato, con funzione di corridoio ecologico per la parte Nord del territorio comunale.

Il Piano attuativo, relativo all'ambito di trasformazione Atp3, dovrà essere corredato da opportuno progetto a firma di tecnico abilitato relativo alla progettazione e realizzazione della fascia boscata.

Art.60 Edifici esistenti in ambiti agricoli

Gli interventi sugli insediamenti e sugli edifici esistenti nell'ambito agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico si attuano secondo quanto individuato nella cartografia di riferimento, nel rispetto delle presenti indicazioni, nonché di quelle del vigente Regolamento Edilizio Comunale e secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle schede analitiche dei fabbricati, che costituiscono parte integrante del P.G.T. Si definiscono "insediamenti esistenti" gli edifici o i complessi edilizi, unitamente ai loro lotti teorici di pertinenza, situati nell'ambito agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individuate dal P.G.T. Gli edifici e gli insediamenti esistenti negli ambiti agricoli sono così classificati ai fini dell'intervento:

- a. immobili con possibilità di intervento a titolo edilizio diretto
- b. insediamenti rurali di antica formazione soggetti a Piano di recupero

Sono ammessi su tutti gli edifici esistenti gli interventi definiti dall'art. 6 della Legge Regionale 380/2001 commi; a)b)c)d)(Capo I, Titolo II); gli interventi di cui alle lettere d) ed e), della su citata legge, sono consentiti nei casi e con i limiti indicati dalle presenti norme.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione edilizia dovranno essere assoggettati a Permesso Edilizio Convenzionato, previo parere favorevole del Responsabile del Procedimento sentita la Commissione del Paesaggio nel rispetto della classificazione di cui alla schedatura dei fabbricati in ambito agricolo (Allegato 2 PDR).

Le ricostruzioni non potranno avere volumetrie superiori a quelle demolite, computate al lordo delle parti porticate ed al netto delle costruzioni precarie esistenti (tettoie, baracche, ecc.),

Le ricostruzioni effettuate non dovranno superare le altezze preesistenti; è tuttavia ammesso il raggiungimento dell'altezza massima di m 6,00 previo benestare della Commissione del Paesaggio.

La ricostruzione degli edifici dovrà essere effettuata con l'uso di materiali e tipologie consone all'intorno; il posizionamento dei nuovi volumi edilizi dovrà essere aggregato alle costruzioni esistenti secondo andamenti che siano coerenti con lo schema ed i caratteri dell'impianto tipo-morfologico del complesso rurale nel quale vengono inseriti.

Le nuove costruzioni ammissibili negli ambiti agricoli, ai sensi delle presenti norme, nonché nel rispetto della L.R. 12/2005 s.m.i., dovranno essere effettuate con caratteri tipologico-compositivi e con l'uso di materiali di finitura che consentano di mantenere inalterata la percezione degli elementi caratteristici e dei valori ambientali del complesso.

Nell'esecuzione di ogni intervento edilizio su fabbricati esistenti, tipici della tradizione, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a.le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b.i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c.il manto di copertura degli edifici rurali dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore;

- d.i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
- e.le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate. Nelle schede di complesso edilizio esistente in zona agricola può individuare per ciascun manufatto edilizio indicazioni specifiche di intervento.

Nelle schede di indagine di ciascun edificio o complesso edilizio sono a volte evidenziate specifiche indicazioni di intervento quali:

Elementi da valorizzare

Per tali manufatti o parti di edifici è prescritta la conservazione attraverso la progettazione di interventi tesi alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali di cui i manufatti stessi sono elementi di caratterizzazione. Tali elementi dovranno essere riportati ad ottimali condizioni di leggibilità.

Elementi da riprogettare

Sono elementi o volumi per i quali è prescritta la trasformazione in fase di rifacimento secondo criteri progettuali che ne consentano una più rispondente connessione ai caratteri salienti dell'intorno.

Elementi da rinnovare

Per tali manufatti è prevista la possibilità di sostituzione e rifacimento dei caratteri originari, nel rispetto dei criteri già richiamati.

Gli interventi di ampliamento e di sopralzo dovranno avere caratteristiche edilizie omogenee a quelle dell'edificio esistente, salvo il caso in cui il progetto di ampliamento o sopralzo preveda la complessiva ridefinizione degli elementi architettonici e di finitura dell'edificio oggetto di intervento.

Nel caso di interventi di ristrutturazione totale o di ristrutturazione con ampliamento è fatto obbligo di individuare, anche per gli edifici a destinazione produttiva, soluzioni architettoniche relative agli elementi compositivi delle facciate e alle finiture delle stesse e delle coperture, che siano adeguati ai caratteri ambientali del contesto agricolo e ambientale nel quale gli edifici stessi sono collocati.

Gli interventi di ampliamento e sopralzo ammessi possono essere effettuati per una e una sola volta, salvo il caso in cui la quantità ammissibile non venga completamente utilizzata. In tal caso sarà comunque possibile raggiungere la quantità massima ammissibile anche con successivo intervento.

Per gli interventi di cambio di destinazione in residenziale si precisa che le urbanizzazioni primarie sono a pieno ed esclusivo carico dei privati. I seguenti interventi saranno disciplinati con permessi abilitativi convenzionati.

Art.61 Immobili esistenti con possibilità di intervento a titolo edilizio diretto

Gli immobili di cui al presente articolo sono così classificati nella "Schedatura fabbricati in ambito agricolo":

- a1) edifici o insediamenti volti ad attività diversa da quella agricola dei quali si conferma la destinazione d'uso;
- a2) edifici o insediamenti volti ad attività diversa da quella agricola con possibilità di modifica della destinazione d'uso a d'uso residenziale;
- a3) edifici o insediamenti volti ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;
- a4) edifici o insediamenti volti ad attività agricola con possibilità di modifica della destinazione d'uso a residenza.

Per gli immobili con destinazione non agricola siti in Ambito Agricolo ed identificati nelle schede di indagine, con riferimento alle categorie a1) ed a2), qualora non specificato nella scheda, sono sempre consentiti ampliamenti in aderenza o in sopralzo con un aumento di superficie lorda di pavimento del 20% rispetto alla superficie lorda fino al 10% del volume preesistente, purché per tale aumento siano rispettati i seguenti parametri:

Per gli ampliamenti planimetrici:

- a. dalle strade la distanza minima di ml. 10,00 (salvo maggiori distanze previste dal Codice della Strada)

Per tutti i tipi di ampliamento:

- a. dai confini la distanza minima pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato con minimo m 5,00;
- b. dai fabbricati circostanti la distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo di ml. 10,00, salvo il caso di costruzione in aderenza.

Le altezze massime non potranno superare i m 6,50 salvo maggiori altezze già esistenti che vengono confermate.

I predetti aumenti di superficie lorda di pavimento avranno valore "una tantum"; si dovrà istituire un registro che elenchi gli interventi avvenuti, al fine di permettere per ogni edificio un solo intervento di ampliamento.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui art.380/2001 lettere a, b, c, d ,DPR 380/2001.

Per gli edifici e gli insediamenti volti ad attività agricola di cui alle lettere a3) ed a4) individuati nelle Schedatura dei fabbricati in ambito agricolo sono ammessi gli interventi di cui all'art 380/2001 lettere a),b)c)d) del DPR 380/2001.

Tutti gli interventi ammessi sono soggetti alle indicazioni ed alle prescrizioni generali di cui alle presenti norme, salvo eventuali ulteriori prescrizioni e limiti per gli edifici ricadenti negli ambiti di salvaguardia ambientale, secondo quanto previsto dalle relative schede specifiche.

Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, a destinazione residenziale, per gli edifici o insediamenti di cui alle lettere a2) ed a4), quell'ora necessitano di realizzazione di infrastrutture e/o urbanizzazioni, dovranno essere assoggettati a Permesso Edilizio Convenzionato.

Art.62 Insediamenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero

Gli insediamenti di cui al presente articolo, per la loro consistenza volumetrica e soprattutto per le loro caratterizzazioni morfologiche architettoniche e costruttive, nonché per valenze ambientali, sono tali da richiedere un'attenta e specifica salvaguardia, sia per quanto attiene la situazione attuale, sia per le eventuali possibili trasformazioni future.

Essi sono così classificati:

- b1) edifici o insediamenti rurali di antica formazione dismessi con possibilità di cambio di destinazione d'uso residenziale
- b2) edifici o insediamenti rurali di antica formazione totalmente o parzialmente destinati ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;
- b3) edifici o insediamenti rurali di antica formazione parzialmente destinati ad attività agricola con possibilità di ridestinazione d'uso a residenza .

Tali insediamenti sono individuati con il corrispondente simbolo grafico nelle tavole PdR e censiti nelle schede edifici in ambito agricolo.

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un piano di recupero ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 s.m.i. In sede di progettazione del piano di recupero dovranno essere verificate le urbanizzazioni esistenti e nel caso dovrà essere prevista la realizzazione delle infrastrutture necessarie. Per quanto concerne i servizi , in caso di cambio di destinazione d'uso a residenza, dovrà essere verificata ai sensi art. 7 delle presenti norme.

In assenza di Piano di Recupero sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.

Le schede relative al censimento definiscono, sia i caratteri generali da valorizzare con l'obiettivo del recupero dell'insediamento nei suoi caratteri architettonici ed ambientali, sia le prescrizioni specifiche di intervento e le cautele da porre nel caso di trasformazione totale o parziale delle preesistenze, sia le condizioni di compatibilità per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel caso di interventi con mutamento di destinazione d'uso.

Nelle schede sono evidenziati:

Elementi da valorizzare

Tale prescrizione dovrà essere riferita ai manufatti o parti di edifici per i quali si riterrà opportuna la conservazione attraverso interventi tesi alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali di cui i manufatti stessi risultino essere elementi di caratterizzazione. Tali elementi dovranno essere riportati ad ottimali condizioni di leggibilità.

Elementi da riprogettare

La prescrizione sarà riferita a quegli elementi o volumi per i quali si evidenzia la necessità di trasformazione secondo criteri progettuali che ne consentano una più rispondente connessione ai caratteri salienti dell'intorno.

Elementi da rinnovare

La prescrizione sarà riferita alla possibilità di sostituzione e rifacimento dei manufatti, con l'indicazione di opportune provvidenze progettuali ed esecutive che consentano un corretto inserimento nell'ambito del contesto.

Gli edifici o gli insediamenti rurali di cui al precedente punto b2) potranno essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso solo e soltanto nel caso in cui abbiano perso l'attuale destinazione rurale nella loro globalità da almeno 5 (cinque) anni; agli effetti dell'applicazione di quanto precede la data da computarsi per il computo dei 5 (cinque) anni sarà quella della presentazione all'Amministrazione Comunale di una perizia giurata da parte di Tecnico abilitato e che sarà predisposta a cura e spese dell'interessato.

Tipi architettonici:

Per quanto concerne i tipi architettonici da utilizzarsi per gli interventi di recupero si rimanda a quanto previsto all'art. 30 delle presenti norme.

TITOLO V-COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO

Art.63 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica

Parte integrante del PGT è lo studio della componente geologica idrologica e sis.m.i.ca approvato dal C.C. n°10 del 26 giugno 2024 a seguito di parere favorevole della Regione Lombardia

Il Piano delle Regole recepisce integralmente le prescrizioni e le indicazioni del suddetto studio quale parte integranti delle presente normativa, in particolare con le norme geologiche di Piano.

Nella Tav A9 Del Piano delle Regole è riportato la sovrapposizione con la fattibilità geologica e la previsione del piano delle regole.

Art.64 Reticolo idrico

Lo studio per la definizione del reticolo idrico minore, redatto dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca nel febbraio 2006, ha ottenuto parere favorevole dalla competente struttura regionale in data 21/06/2011 prot. n. AE02.2011.0005537.

Il piano delle regole recepisce integralmente le previsioni e le prescrizioni del suddetto studio quali parti integranti della presente normativa.

TITOLO VI-NORME TRANSITORIE

Art.65 Norma transitoria

Per i Permessi di Costruire rilasciati e/o Titoli edilizi equivalenti divenuti efficaci prima dell'adozione della revisione del P.G.T., è data facoltà di utilizzare la normativa del P.G.T. vigente al momento dell'efficacia del titolo originario per la presentazione di successive varianti, fino all'ultimazione dei lavori.

Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici attuativi ancora efficaci alla data di adozione della presente revisione del PGT , sino alla scadenza delle relative convenzioni, anche se difformi.

Ai fini dell'attuazione di detti piani, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nelle norme tecniche di attuazione dei piani attuativi stessi, o qualora assenti, nelle norme tecniche di attuazione del PGT vigente all'epoca dell'approvazione dei piani attuativi, prevarranno sulle definizioni contenute all'art. 5 delle presenti norme.

Sugli edifici che hanno destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse dalla disciplina dell'ambito territoriale del Piano delle Regole in cui ricadono sono consentiti, nell'ipotesi di mantenimento della destinazione in essere, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo; gli altri tipi di intervento comportano l'adeguamento alle norme riferite agli ambiti del Piano delle Regole.