



Regione Lombardia



Comune di Brembate di Sopra



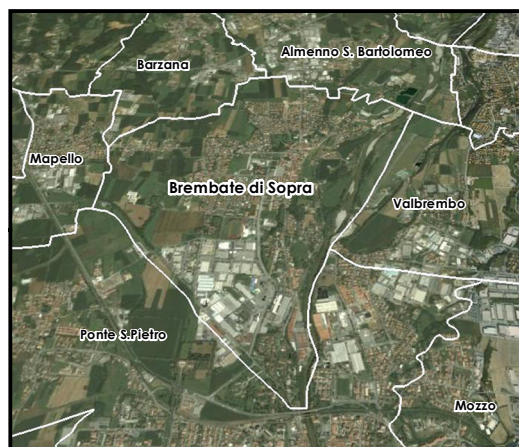
Provincia di Bergamo

COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA

Piano di Governò del Territorio

VARIANTE GENERALE

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



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 Marcello

Studio Geologico

dott. geol. Corrado Reguzzi

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

Giugno 2025

Scala

TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Attuazione

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Presezzo, ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) 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.
- 3) 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

- 4) Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.
- 5) Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di: Permesso di Costruire e/o Titoli abilitativi equipollenti.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
- 10) 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.
- 11) 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.

12) 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 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

- 1) Il Comune istituisce e conserva un archivio a mezzo di strumento telematico, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o Titoli abilitativi edilizi e di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.
- 2) Negli archivi telematici di cui al precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto o in parte.
- 3) La domanda di rilascio di Permesso di Costruire e/o Titoli abilitativi edilizi deve essere corredata di una tavola estratta dalle mappe, aggiornata alla data di presentazione sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.
- 4) In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda di Permesso di Costruire e/o Titolo abilitativo 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.
- 5) 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. 4 Allegati ed elementi costitutivi del Piano delle Regole

Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

- C1n/s Ambiti da assoggettare a specifica disciplina
- C2 Centro Storico – Disciplina degli interventi
- C3 Verifica consumo di suolo
- C4 – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina sovrapp. Fattibilità geologica
- Allegato 1 – NORMATIVA
- Allegato 2 – CENTRO STORICO - Schedatura
- Allegato 3 – EDIFICI IN AMBITO AGRICOLO – Schedatura

TITOLO II

PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 5 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. Viene misurata al lordo delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dagli eventuali piani attuativi ed al netto delle aree pubbliche eventualmente già esistenti (strade, piazze, ecc...). Viene espressa in metri quadrati (mq).

2) Sf Superficie fondiaria

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

Essa è l'area di pertinenza delle costruzioni e viene espressa in metri quadrati (mq).

3) It Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. L'indice determina la superficie lorda (SL) realizzabile sulla superficie territoriale.

4) If Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. L'indice determina la superficie lorda (SL) realizzabile sulla superficie fondiaria.

5) IC Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

6) SCOP Superficie coperta

A. Ambiti del tessuto residenziale

1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra (compresi cavedi, chiostrine e sporti, porticati), con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m 1,50.
2. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).
3. 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.

4. Per tutti gli ambiti 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.
5. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti all'adozione della presente, vengono considerati, per quanto concerne la verifica della superficie coperta i conteggi assentiti con il Titolo Edilizio rilasciato.

B. Ambiti del tessuto produttivo/commerciale/terziario e agricolo

1. Nel computo della superficie coperta sono comprese tutte le costruzioni presenti sul lotto di pertinenza. Dal computo della superficie coperta sono esclusi:
 - a. i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva;
 - b. i silos e i serbatoi;
 - c. i piani caricatori,
 - d. le scale di sicurezza aperte;
 - e. le pensiline in aggetto, per la parte inferiore a m 1,50. Nel caso dovessero superare il limite di m 1,50 rientra nel conteggio l'intera superficie dello sbalzo;
2. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti all'adozione della presente, vengono considerati, per quanto concerne la verifica della superficie coperta i conteggi assentiti con il Titolo Edilizio rilasciato.

7) SL Superficie Lorda ambiti del tessuto residenziale

1. La SL è la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio comprese le superfici accessorie.
2. 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.
3. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).
4. Non sono computati nella superficie lorda gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi.
5. Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili sono ai soli effetti del computo di cui alla presente norma considerati come superfici residenziali.
6. Dal computo sono inoltre escluse:

- a. per i fabbricati residenziali, le superfici degli accessori, dei servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, completamente interrati;

Nella pertinenza esterna ai fabbricati saranno "considerati interrati" anche gli accessori, i servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, anche nel caso emergano dal piano di spiccato di m 0,80 compreso il ripristino dell'eventuale terreno vegetale o la formazione di pavimentazioni in genere. In tal caso le distanze da rispettare dai confini di proprietà devono essere di almeno m 0,80, mentre per quanto concerne le distanze dagli spazi pubblici, strade, percorsi pubblici dovranno rispettare i limiti previsti dalla presente normativa per i fabbricati principali.

- b. per i fabbricati residenziali, le superfici dei locali seminterrati, utilizzati come accessori, servizi complementari dell'edificio, box e relativi spazi di manovra e disimpegno, posizionati

all'interno del corpo di fabbrica, purché l'intradosso del 1° solaio fuori terra non superi la quota di spiccato di m 0,80;

- c. i porticati ed i loggiati, ancorché chiusi su due o tre lati, per una superficie massima complessiva per piano non superiore al 20% 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 20%, rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza. Non rientrano in tale limite i porticati ed i loggiati asserviti ad uso pubblico;
- d. i balconi;
- e. le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta interna dalla gronda non superiore a ml. 1,00 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a m 2,50; 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.

Per i fabbricati in costruzione, compresi quelli ricadenti entro il perimetro dei Piani Attuativi già convenzionati, assentiti in forza di Permessi di Costruire rilasciati o Titoli abilitativi divenuti efficaci alla data di approvazione definitiva del PGT da parte del Consiglio Comunale e di eventuali successive varianti prima della fine dei lavori, non rientrano nel calcolo della SL i sottotetti e ogni spazio del sottotetto delimitato, esistenti o realizzati in forza dei sopra citati titoli abilitativi, nel caso in cui l'altezza media ponderale interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, sia inferiore a m 2,70 e la destinazione sia per spazi accessori (nel conteggio dell'altezza media ponderale sono comprese le travi, i pilastri interni ai locali e gli spazi ricavati con controsoffitti o altri artifici introdotti per abbassare la media).

- f. le scale aperte, i vani scala ed ascensori condominiali a servizio di almeno tre o più livelli fuori terra (compreso il piano terra), gli atri d'ingresso dei fabbricati comuni a più alloggi fino ad una superficie massima complessiva di mq 15,00 per ogni fabbricato, rientrando nel calcolo la sola superficie in eccedenza;
- g. i piani terra o porzione di essi adibiti a parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico;
- h. autorimesse ricavate al piano terreno dei fabbricati, con altezza utile interna massima di m 2,50, con superficie lorda non superiore a mq 35,00 per ogni unità immobiliare, per un massimo di n. 6 autorimesse.
- i. i locali caldaia nella misura minima prevista dalle norme in materia di prevenzione incendio e comunque sino ad una superficie massima di 12 mq, i depositi delle immondizie ed i locali contatori nella misura complessiva di 1 mq per ogni unità abitativa;

- 7. Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili sono ai soli effetti del computo di cui alla presente norma considerati come superfici residenziali.

8) 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.

9) SA Superficie accessoria

1. Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
2. La superficie accessoria ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - i volumi tecnici;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

10) SC Superficie complessiva

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

11) SCAL Superficie calpestabile

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

12) SLP Superficie lorda di pavimento ambiti del tessuto produttivo/commerciale/terziario e agricolo

1. 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. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).
2. 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 o sulle coperture degli edifici;
- c. le scale di sicurezza aperte;
- d. gli aggetti aperti, i terrazzi, i balconi e le gronde.

13) Superficie di vendita

Si definisce superficie di vendita - ai sensi della DGR 28/12/2023 n° 1699 - 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).

14) Sagoma

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

15) 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.

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

1. 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.
2. 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.

17) Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge – Calcolo del volume ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione

1. 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 residenziale complessiva (SL) computata secondo i criteri di cui alle presenti norme.
2. Per il calcolo del volume necessario alla determinazione degli oneri di urbanizzazione dovrà essere considerata l'altezza reale, misurata dal piano di spiccato, considerando l'intero involucro dell'edificio, al netto dell'ultimo solaio di copertura, ivi compresi porticati, logge, sottotetti agibili collegati con scala fissa e locali interrati (come definiti al precedente punto 7) lettere a e b) e seminterrati per la porzione oltre il piano di spiccato.
3. Sono esclusi dal calcolo del volume di cui al punto 2) tutti i locali adibiti ad autorimesse nei limiti della ex Legge 122/89.

18) H max - Altezza massima della costruzione

A. Ambiti del tessuto residenziale

1. L'altezza massima dell'edificio è definita dai vari fronti.
2. Per gli edifici a carattere residenziale o similari 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.
3. 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, timpani e vele e in questi casi il parametro di altezza massima sarà da ritenersi rispettato qualora almeno il 25% dello sviluppo perimetrale della intersezione di cui al comma precedente sia pari o inferiore alla altezza massima prevista.
4. In caso di tetti piani l'altezza del parapetto di coronamento, comprensiva del solaio di copertura, non potrà superare i m 1,60 rispetto all'altezza massima dell'edificio.
5. 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 all'altezza massima dell'edificio e dovranno essere posizionati sulla copertura ad una distanza pari al doppio dell'altezza prevista.
6. Per le costruzioni in zona acclive, l'altezza delle fronti sarà misurata rispetto al piano di spiccato così come definito nelle presenti norme.

B. Ambiti del tessuto produttivo/commerciale/terziario e agricolo

1. 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.
2. 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 pari al doppio dell'altezza prevista con un massimo di m 4,00.
3. 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.

19) Piano di spiccato

1. 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 maggiorata di m 0,15; qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato, è la quota del marciapiede o in assenza di esso la sede stradale maggiorata di m 0,15, riferita alla mezzzeria del fabbricato;
 - 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 mezzzeria 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 del marciapiede stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto maggiorata di m 0,15. Qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato è la quota del marciapiede

stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto maggiorata di m 0,15, riferita alla mezzera del fabbricato.

20) P max Pendenza massima

1. 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.
2. Per pendenza massima s'intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Essa viene espressa in percento (%).

21) De Distacco tra costruzioni

1. Per distacco tra costruzioni s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra fronti di corpi di fabbrica di una medesima costruzione e fra essi e i fronti di costruzioni antistanti (anche se ciechi) che si fronteggiano, in modo ortogonale, con verifica di semplice ribaltamento.
2. Esso viene espresso in metri (m) e non può essere comunque inferiore a m 10,00.
3. Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite come segue, fatte salve eventuali leggi vigenti prevalenti rispetto agli strumenti urbanistici comunali:
 - 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. Non vengono considerate nelle distanze diverse soluzioni materiche di rivestimento dei fabbricati.
 - 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 (verifica di semplice ribaltamento e non anche con raggio); 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, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.
 - c. La distanza minima da rispettare tra gli edifici ed i fabbricati accessori esistenti, propri o d'altra proprietà, con altezza, misurata alla radice esterna della gronda, minore o uguale a m 3,00, viene prescritta in m 3,00.
4. Nel caso che l'accessorio esistente, proprio o di altra 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.
5. 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.
6. La distanza che deve intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovrà essere osservata anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.
7. Qualora una costruzione sorga in un ambito edificabile a confine di un altro ambito edificabile con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritta per i singoli ambiti.
8. E' ammessa la costruzione d'edifici in comunione o in aderenza sul confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto d'impegno sottoscritto registrato e trascritto

9. La distanza fra costruzioni è misurata a squadra.
10. Sono fatte salve le distanze minime fra costruzioni indicate dal P.G.T. nei diversi ambiti territoriali.
11. 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".

22) Dc Distacco dai confini

1. Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc): la distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine ed il fabbricato, esclusi i balconi aperti, le scale aperte, cornicioni, gronde, pensiline e sporti fino a m 1,50 di sporgenza dal fabbricato ma compresi i balconi chiusi, i portici ed i loggiati.
2. La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo Dm, con un minimo assoluto di m 5,00, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o in comunione.
3. È ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto d'impegno sottoscritto registrato e trascritto.
4. È facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. 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".

23) Ds Distacco stradale

1. Per distacco stradale s'intende la distanza minima, misurata sulla retta orizzontale, che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.
2. 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.
3. È facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. 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".
4. 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 e le distanze dalle strade siano maggiori di quelle preesistenti.
5. È facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere la realizzazione di scivoli o rampe di accesso ad autorimesse interrate parallele alle strade, entro la distanza di m 3,00 dalla strada, mediante permesso di Costruire Convenzionato.

24) Indice di impermeabilizzazione

1. Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
2. 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:
 - a. 30% negli ambiti residenziali;
 - b. 15% negli ambiti produttivi, commerciali e terziari.
3. Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
4. Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
5. Per i piani attuativi, 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.
6. Per gli ambiti del tessuto consolidato di Piano delle Regole i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al punto 2) costituiscono obbiettivo a cui tendere, con miglioramento rispetto alla situazione esistente, nei casi di:
 - a. interventi di recupero di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) c) e d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;
 - b. interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 31 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;
7. In caso di mancato rispetto dei parametri di cui al punto 2) l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, adeguate compensazioni ambientali che potranno interessare anche aree esterne al comparto; tali compensazioni saranno regolate da convenzione.
8. 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 cedente in sede di lottizzazione.
9. Gli interventi previsti nel Piano delle Regole sono tenuti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica di cui all'articolo 58 bis, comma 2, della L.R. 12/2005 secondo quanto indicato all'articolo 3 del Regolamento Regionale (DGR X/6829 del 30.06.2017 e s. m e i.) recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.

Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta

- 1) 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 e commerciale di vicinato;
 - 100% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni commerciali di media struttura;
 - 20% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili (escluse, quindi, le attività esistenti);

- 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, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;
 - 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 tal caso l'intervento edilizio non dovrà essere subordinato a titolo edilizio convenzionato.
 - 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. È 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.
- 2) 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:
 - 20% delle superfici lorde di pavimento per le attività produttive (industriali-artigianali);
 - 100% della SIp di nuova formazione per le attività commerciali adibite alla vendita;
 - 75% della SIp di nuova formazione per le attività direzionali e/o terziarie.
 - 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, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;
 - c. Monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura del 100%.
- 3) La formazione della segnaletica orizzontale, la posa della segnaletica verticale e la manutenzione delle aree a parcheggio private ad uso pubblico sono a carico dei soggetti privati. Gli stessi sono obbligati a posizionare opportuna segnaletica al fine di indicare le zone a parcheggio quando queste sono poste all'interno di proprietà private. I parcheggi privati ad uso pubblico devono sempre essere a disposizione della cittadinanza e non possono essere chiusi. Eventuali limitazioni saranno definite in sede di convenzionamento.

Art. 7 Parcheggi privati

- 1) 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 (parcheggio inerente alla costruzione). 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 50,00 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 5,00.

- 2) Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato 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, valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile.
- 3) 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. 8 Lotti liberi

- 1) 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 2012) 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.
- 2) Si considerano aree libere anche quelle rese libere dalla demolizione di fabbricati.
- 3) Per le aree libere dovrà essere verificata la provenienza e, se stralciate da lotti edificati dopo l'entrata in vigore della Legge 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.
- 4) I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione, in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

Art. 9 Lotti di pertinenza

- 1) 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.
- 2) 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".
- 3) L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.
- 4) Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)

- 1) 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:

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

- 2) 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. 11 Destinazioni d'uso

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) Le istanze per il rilascio dei Titoli edilizi abilitativi, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi 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.
- 3) 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.
- 4) Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

Art. 12 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon”

- 1) Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione al gas Radon.
- 2) In riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale “DDG 12678 del 21/12/2011 – Linea Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor” ed eventuali s.m.i., allegate al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.
- 3) La coerenza e 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 in fase di presentazione del progetto e dal committente e direttore lavori in fase di presentazione della segnalazione certificata di agibilità ai sensi della L.R. 03/03/2022, n. 3.
- 4) La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

TITOLO III

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Capitolo I - INFRASTRUTTURE

Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto

- 1) 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.
- 2) Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica.
- 3) 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.
- 4) 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, sia alla tipologia, sia 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 Azionamento Acustico del territorio.

- 5) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Nelle fasce di rispetto stradale 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 laterali nella strada;
 - c. i percorsi pedonali e ciclabili;
 - d. piantumazioni e sistemazioni a verde;
 - e. cabine e canalizzazioni per servizi primari;
 - f. fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
 - g. recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada.
- 9) 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..
- 10) 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 art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 11) 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.
- 12) Gli interventi d'ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) L'andamento generale del tracciato ciclopedonale e la tipologia hanno valore indicativo; il progetto esecutivo potrà apportare i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T..
- 4) Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.
- 5) Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinati a spazi pubblici a mezzo progetto esecutivo.

Art. 15 Limiti di arretramento e di contenimento delle costruzioni

- 1) Il P.G.T. prevede linee limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e linea limite di rispetto cimiteriale; entro tale linea limite è vietata ogni nuova edificazione sia in sottosuolo sia in soprasuolo, salvo quanto previsto dall'art. 13 e nei commi seguenti; le aree ivi comprese sono computabili ai fini edificatori secondo gli indici urbanistici dell'ambito territoriale dal cui contrassegno di ambito sono campeggiate.
- 2) Nelle aree comprese entro la linea d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea di rispetto cimiteriale sono ammesse le recinzioni secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, salvo quanto disposto all'art. 13.
- 3) 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.. Tale limite di inedificabilità, nonché la riduzione della zona di rispetto, risultano essere stati ridotti e definiti, ai sensi del citato art. 338 comma 5, con precedenti strumenti urbanistici generali e interventi urbanistici attuativi come il Piano di Lottizzazione "Euromac" di cui alla convenzione urbanistica rep. n. 36187 del 20/07/1978 Notaio Carlo Leidi. Il Piano Regolatore Cimiteriale, aggiornato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18/11/2024, è stato approvato, su conforme parere degli enti competenti, tenendo conto della riduzione delle fasce di inedificabilità e rispetto.
- 4) La sistemazione delle aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade, è economicamente solidale con la sistemazione delle aree limitrofe e avviene contestualmente con esse sia che ricadano nell'ambito dello stesso piano attuativo sia che formino oggetto di intervento edilizio degli stessi aventi titolo.
- 5) Le aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea limite di rispetto cimiteriale, salvo diversa specifica destinazione d'uso ammessa, sono soggette a impianto arboreo, alla rotazione e rinnovo delle colture.
- 6) 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 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".

Lungo i corsi d'acqua pubblici e privati, esclusi i solchi acquei, non individuati nel Reticolo Idrico, devono rispettare i seguenti arretramenti per le zone urbanizzate:

- 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;
- 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, individuati nella tavola di Piano delle Regole, si devono rispettare i seguenti arretramenti:

- 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;
- m 10,00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le costruzioni.

All'interno degli ambiti urbanizzati, 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.

- 7) 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. 11/04/2006 n. 152) 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. 16 Fasce di rispetto dagli elettrodotti

- 1) Sugli elaborati grafici vengono identificate le seguenti distanze di prima approssimazione:
- ITALGEN
Elettrodotto Villa di Serio – Calusco, tensione 132 kV, tratto 63-64-65, Dpa 17,00 m per entrambi i lati (posta a nord-ovest)
 - TERNA
linea 904/2/3/4, tratto 086÷097, tensione 132 kV, palificazione doppia, Dpa 25,00 m per entrambi i lati (attraversa il territorio da nord a sud).
- 2) All'interno di tali distanze di prima approssimazione viene rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 6 del DPCM 08 luglio 2003, richiesto nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio. Tale prescrizione vale anche in caso di recupero del sottotetto ai fini abitativi ed ampliamento.
- 3) Nel caso di interventi, di qualsiasi natura (lavoro/attività/opera/intervento) a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione o all'interno delle stesse, dovrà essere preventivamente ed opportunamente segnalato all'ente gestore (Terna, Italgas) mediante progetto a firma di tecnico abilitato per la valutazione specifica delle interferenze al fine di acquisire il parere di competenza sia in relazione alle norme tecniche che in relazione ai diritti patrimoniali.

Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI – AREE A POTENZIALE ARCHEOLOGICO

Art. 17 Costruzioni da demolire – Costruzioni lungo le strade

- 1) Sono soggette a demolizione le costruzioni:
 - ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, 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;
 - 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.
 - 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.
- 2) 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.
- 3) Negli ambiti di espansione e negli ambiti di ristrutturazione la volumetria degli edifici da demolire non può essere conteggiata ed aggiunta a quella ammessa per la operazione urbanistica.
- 4) 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.

Art. 18 Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente, aree a potenziale archeologico

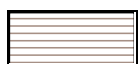
- 1) Nel territorio comunale il P.G.T., nella carta dei vincoli, individua e rappresenta con apposito segno grafico quegli immobili che, singolarmente o perché riuniti in cortine formanti spazi urbani, costituiscono, anche se non a livello di interesse artistico o storico tale da prevederne la rigorosa tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, una testimonianza documentaria culturale ed ambientale dello sviluppo urbanistico spontaneo del paese, dell'habitat, e dell'economia rurale, delle tecniche costruttive locali che si sono gradualmente stratificate nei tempi.
- 2) Per gli immobili così individuati e rappresentati sono ammesse le opere tese al riuso dell'immobile con destinazioni che comunque siano armonicamente assorbite dall'involucro spaziale e dalle destinazioni d'uso originarie, compatibili con le destinazioni dell'ambito territoriale in cui ricadono nel rispetto del decreto legislativo n. 42/2004.
- 3) Tutti i progetti di scavo nelle aree con presenza di ritrovamenti archeologici o individuate come a rischio archeologico nella tavole dei Vincoli e del Piano delle Regole del P.G.T., dovranno essere sottoposti all'esame preventivo da parte della Soprintendenza, per l'espressione del parere di competenza.

TITOLO IV**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI****Art. 19 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:



Art. 24 CS_Ambiti di interesse storico. Nuclei di antica formazione



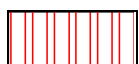
Art. 27 R1_Ambiti consolidati costituiti da contesti edilizi disomogenei



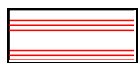
Art. 28 R2_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano a carattere intensivo



Art. 29 R3_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo



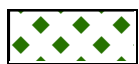
Art. 30 R4_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi - estensivo



Art. 31 R5_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere estensivo



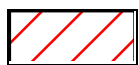
Art. 32 R6_Ambiti costituiti da lotti liberi o parzialmente edificati a SL definita



Art. 33 R7_Ambiti parzialmente edificati inseriti in un contesto di verde privato



Art. 33 (comma 13) R7_Ambiti parzialmente edificati inseriti in un contesto di verde privato – *"Interventi soggetti a titolo edilizio convenzionato"*



Art. 34 R8_Ambiti soggetti alle previsioni di Piani Attuativi previgenti



Art. 35 R9_Ambito mix funzionale "Palazzo Caproni"



Art. 36 R10_ Ambito di rigenerazione urbana a destinazione mista



Art. 38 P1_Ambiti produttivi esistenti e consolidati



Art. 39 P2_Ambiti produttivi consolidati a carattere intensivo



Art. 40 P3_Ambito di rigenerazione Ambito per insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa previgente di ristrutturazione a destinazione mista (comparto GELLER)



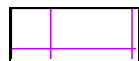
Art. 41

P4_Ambito produttivo soggetto a ristrutturazione edilizia a destinazione mista (FONDAZIONE LEGLER)



Art. 42

P5_Ambiti produttivi soggetti a pianificazione attuativa previgente SUAP



Art. 43

P6_Ambiti produttivi per attività di recupero trattamenti inerti



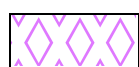
Art. 44

P7_Ambiti produttivi per attività di deposito conto terzi



Art. 45

P8_Ambito di recupero ex attività di cava soggetto a pianificazione attuativa previgente



Art. 46

P9_Ambito di riqualificazione urbana a destinazione commerciale - campo via Torre



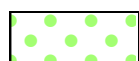
Art. 47

P10_Attrezzature al servizio della viabilità



Art. 48

Ambito territoriale estrattivo ATEg30



Art. 52

E1_Ambiti agricoli di valore strategico



Art. 53

E2_Ambiti agricoli di valore non strategico



Art. 54

E3_Ambito a destinazione agricola per coltura florovivaistica



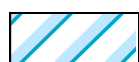
Art. 55

E4_Ambito boschivo di tutela paesistica



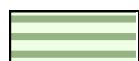
Art. 56

E5_Parco fluviale del fiume Brembo



Art. 57

E6_Fascia di tutela del terrazzo morfologico del fiume Brembo



Art. 58

E7_Aree verdi di mitigazione ambientale



Art. 59

E8_Orti periurbani



Art. 60

Ambito di tutela per la mobilità

Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 20 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) 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 (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - 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.
- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 53 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; 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.
- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le aree comprese nella linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni indicate sulla tavola di piano) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi attrezzati. Fatto salvo i disposti dell'art. 6 comma 19.
- 8) Sono attività di artigianato di servizio quelle definite nella tabella sottostante dedite alla prestazione di servizi rivolti alla cura della persona e alla manutenzione di beni di consumo, anche per manutenzione e riparazione automezzi produzione beni artistici, di produzione

alimenti escluse le attività e le lavorazioni dell'elenco DM 5 settembre 1994 e s.m.i. relative alle "Industrie insalubri di prima classe".

Definizioni	
ARTIGIANATO DI SERVIZIO (elenco indicativo)	
Servizi alla persona e all'igiene della persona:	odontotecnici
	ottici
	acconciatori
	estetisti
	pedicure, manicure, visagista
	altri servizi per l'igiene personale
Servizi all'abbigliamento:	calzolai
	sarti, modisterie
	pellicciai
	lavanderie
Servizi dell'alimentazione:	produzione di pasta fresca
	rosticcerie, friggitorie
	fornai
	pasticcerie
	pizza da asporto
	gelaterie
Altri servizi:	taxi noleggio con conducente
	scuola guida
	riparazione orologi e gioielli
	studi e laboratori fotografici
	decorazioni ceramiche
	decorazioni artistiche - restauratori
	tosatura, pulizia animali
	servizi vari non altrove classificabili
Servizi alla casa e ai beni della casa:	riparazioni varie
	riparazione elettrodomestici
	riparazione radio-TV e affini
	laboratori di falegnameria
	laboratori di tappezziere
	lavorazione e assemblaggio articolo tecnici
	imbianchini
	installatori carta da parati
	messa in opera di parquet
	levigatori pavimenti
	idraulici, installatori impianti di riscaldamento
	elettricisti, antennisti
	muratori
	pavimentatori, rivestitori
	lavorazioni affini all'edilizia
	impermeabilizzatori
	corniciai e vetrai
	restauro e doratura mobili
	lattonieri e fabbri
	giardinieri
	pulizia ambienti, caldaie, camini
	riparazione caldaie
	ascensoristi
	espurgo pozzi neri
	impagliatori
	materassai
	appalto pulizie
Servizi all'auto:	riparazione autoveicoli
	riparazione cicli e motocicli
	elettrauti
	gommisti
	autorimesse e stazioni di soccorso
	carrozzeri
Altri servizi:	facchini, traslochi
	tipografie, litografie
	legatorie
	trasporto merci
	copisterie
Servizi alle imprese:	contabilità e consulenza
	servizi tecnici
	traduttori
	disegnatori tecnici
	pubblicità
	consulenza organizzativa
	servizi di informatica
	noleggio di beni mobili

L'esercizio delle attività di servizio alle imprese può avvenire in immobili aventi destinazione residenziale.

- 9) Per attività ricettiva si intende l'attività diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata

nelle strutture ricettive.

Le strutture ricettive si distinguono in:

- a. strutture ricettive alberghiere;
- b. strutture ricettive non alberghiere.

Sono strutture ricettive alberghiere quelle organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in:

- a.1 alberghi o hotel;
- a.2 residenze turistico-alberghiere;

Le strutture ricettive non alberghiere si distinguono in:

- b.1 case per ferie;
- b.2 ostelli per la gioventù;
- b.3 foresterie lombarde;
- b.4 locande;
- b.5 case e appartamenti per vacanze;
- b.6 bed & breakfast;
- b.7 aziende ricettive all'aria aperta.

L'esercizio dell'attività ricettiva di cui ai punti b.5, b.6, può avvenire in immobili aventi destinazione d'uso residenziale.

- 10) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari qualora ammessi nei singoli articoli di appartenenza:
- 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 (escluse le attività di cui ai punti b.5), b.6) del comma 9 in quanto possono essere svolte in immobili aventi destinazione d'uso residenziale);
 - d. attività di somministrazione tipologia unica con Slp massima di 200 mq;
 - e. magazzini e depositi con Slp massima di mq 200 per ciascun edificio, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
 - f. le attività svolte in forma artigianale di servizio (vedi comma 8) con Slp massima di mq 200 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni; sono consentite anche ai piani superiori dell'edificio servizi alla persona e servizi alle imprese di cui alla tabella comma;
 - g. Per i piani interrati dovranno comunque essere rispettate le norme igieniche previste per l'uso di locali di questo tipo.
 - h. le autorimesse pubbliche e/o private;
 - i. gli esercizi commerciali di vicinato: con superfici di vendita non superiore a mq 150; le medie strutture di vendita di prossimità aventi superficie di vendita non superiore a mq 250 purché rispettino le prescrizioni di cui alla DGR 22/07/2024 n. 2828;

- j. 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. 21 delle presenti norme;
- k. 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. 21 delle presenti norme.

11) Ammissibilità degli insediamenti

L'ammissibilità delle varie destinazioni d'uso riconducibili alle categorie descritte nel presente articolo è definita nelle specifiche disposizioni riferite alle diverse zone urbane.

In deroga a tali disposizioni le attività esistenti alla data di entrata in vigore delle stesse possono proseguire la propria attività, per esse viene inoltre consentito il subingresso e l'insediamento di nuove attività della medesima categoria in sostituzione delle precedenti. Per tali attività esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione. E' altresì ammesso l'ampliamento nei limiti della SL insediabile prevista per ciascun ambito del tessuto residenziale.

- 12) Nel tessuto residenziale consolidato, sottoposto alla normativa del Piano delle Regole, per gli usi accessori e/o complementari di cui al comma 10 vengono stabiliti i seguenti limiti:

SL max: 30% 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. 21 delle presenti norme.

13) Usi vietati

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

- le industrie;
- le attività svolte in forma artigianale con SIp maggiore di mq 200,00;
- le attività di somministrazione con SIp maggiore di mq 200,00;
- le attività commerciali aventi superficie di vendita maggiore di mq 250,00;
- i magazzini e depositi con SIp maggiore di mq 200,00;
- le stalle;
- i macelli;
- 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.

- 14) Negli ambiti residenziali, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici.
- 15) Negli ambiti residenziali consolidati gli impianti dell'artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.
- 16) 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.

- 17) 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.
- 18) 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.
- 19) 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.
- 20) 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.
- 21) E' altresì inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali aventi superficie di vendita maggiore di mq 250,00, di cui alle lettere e) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
- 22) In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso d'esecuzione; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione d'opere edilizie sottoposte a permesso di costruire, ovvero a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività.
- 23) 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.
- 24) 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.
- 25) L'immobile variato con o senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.
- 26) 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, e contestuale aggiornamento della dichiarazione I.MU.
- 27) In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, per le attività compatibili di cui al comma 8 lettere c), d), f), h) limitatamente alle superfici di vendita maggiori di mq 150,00, i) nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni di aree a servizi eventualmente mancanti (art. 6 presenti norme) per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, ovvero convenzione, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 21 delle presenti norme.

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

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se 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.

29) 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.

30) 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.

31) Recupero sottotetti

Nelle zone residenziali è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. e della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e s.m.i. anche mediante sopraelevazione qualora consentito dalla norma di ciascun ambito di appartenenza.

Relativamente ai disposti di cui all'art. 64 comma 3 della citata L.R. 11/2005 la dotazione dei parcheggi relativi alla formazione di nuove unità abitative nel sottotetto viene prevista nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare avente superficie utile pari o inferiore a mq 50,00 e n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare avente superficie maggiore di mq 50,00.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare tali posti auto il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla giunta comunale.

Art. 21 Titolo edilizio convenzionato

- 1) 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.
- 2) 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, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

- 3) 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.
- 4) 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. 6 – 20, 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.
- 5) 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:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio, ovvero monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.
- 6) Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti, a discrezione dell'Amministrazione comunale, in:
 - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - 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.
- 7) In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
 - precedentemente approvato dalla Giunta Comunale;
 - 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;
 - trascritto, antecedentemente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
- 8) 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.

- 9) 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. 22 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali – ammissibilità di insediamento di attività commerciali

- 1) 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.
- 2) 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 600
4	Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 601 fino a 1.500

- 3) Ai sensi della DGR 28/12/2023 n° 1699, 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).
- 4) L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
- 5) Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.
- 6) 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 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...

- 7) 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.
- 8) È consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), e medie strutture di vendita di prossimità 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.

- 9) Gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita oltre la "prossimità" e/o grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali di grande struttura, sono vietati su tutto il territorio comunale.
- 10) Ove non espressamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari;
- 11) L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e delle dotazioni di standard di cui all'art. 6.
- 12) 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; 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 qualora superiore a 150 mq, della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nel caso di interventi di ampliamento della superficie di vendita.
- 13) 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 15%;

Art. 23 Ambiti di rigenerazione urbana

- 1) Il Piano delle regole individua gli ambiti di rigenerazione urbana; l'Amministrazione comunale con deliberazione C.C. n.32 del 27/09/2021 aveva individuato alcuni ambiti di rigenerazione all'interno del tessuto consolidato del Piano delle Regole oltre che gli ambiti di interesse storico, in sede di variante al PGT si è prevista una modifica di tali previsioni.
- 2) Per gli ambiti di rigenerazione urbana previsti nel Piano delle Regole valgono le misure di semplificazione ed incentivazione sotto riportate:

	Nuove Misure introdotte con la delibera Ambiti RUT	Normativa di riferimento
SEMPLIFICAZIONE		
	Per gli ambiti e/o i comparti assoggettati a Piano Attuativo o a Piano di Recupero nella strumentazione urbanistica vigente, nel caso si volesse intervenire attraverso sub ambiti e/o Permessi edilizi Convenzionati è necessario provvedere alla presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (Masterplan) per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale, per la verifica di coerenza con le azioni di Piano ed approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di uno strumento attuativo di	art. 8 bis – L.R.12/2005 a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo

	Nuove Misure introdotte con la delibera Ambiti RUT	Normativa di riferimento
	programmazione negoziata;	
	possibilità di attuazione per sub ambiti, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (Masterplan);	
	estensione del PdC Convenzionato, così come previsto dall'art. 14, c. della L.R.12/05 per la definizione di tale possibilità sarà valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (Masterplan).	
INCENTIVAZIONE		
Sgravi economici		
Per gli ambiti di <i>ristrutturazione urbanistica</i> negli ambiti di rigenerazione urbana	Riduzione del 50% contributo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	art.43 comma 2 quater – L.R. 12/2005.
Per gli ambiti di <i>ristrutturazione edilizia</i> , nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma	Riduzione degli oneri di urbanizzazione del 60% e una riduzione del costo di costruzione pari al 50% del valore determinato per le nuove costruzioni	art. 48, c.6 – L.R. 12/2005.
Per il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo	Riduzione del 50% (oneri + costo di costruzione)	art. 40 ter – L.R. 12/2005.
Nelle convenzioni dei Piani Attuativi e/o nei Permessi Edilizi Convenzionati	L'Amministrazione Comunale potrà valutare la possibilità di dedurre i costi delle opere cosiddette "extra oneri" dal contributo sul costo di costruzione). La definizione di tale possibilità sarà valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (Masterplan);	art. 46 c. 1 bis – L.R. 12/2005.
Riduzione prestazioni pubbliche/ Servizi		
per le dotazioni minime per trasformazioni urbanistiche	potrà essere prevista la riduzione del fabbisogno minimo per parcheggi pubblici o di uso pubblico afferenti un servizio pubblico o di uso pubblico, previa valutazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale, puntuale, caso per caso, ma	art. 46 c. 1 bis – L.R. 12/2005.

	Nuove Misure introdotte con la delibera Ambiti RUT	Normativa di riferimento
	suffragata da oggettivi elementi di supporto quali: - la prevalenza di funzioni pubbliche insediate nell'ambito; - la disponibilità di elevata accessibilità con servizi di trasporto pubblico; - la localizzazione all'interno del tessuto urbano consolidato; - la presenza di edifici di pregio storico/monumentale. possibilità nelle convenzioni dei Piani Attuativi di DEDURRE i costi delle opere cosiddette. La definizione di tale possibilità sarà valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (Masterplan).	
USI TEMPORANEI		
	Viene esteso a tutti gli Ambiti individuati di Rigenerazione Urbana la possibilità di usi temporanei, ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, con la precisazione che per tali modifiche delle destinazioni d'uso valgono le disposizioni riguardanti l'obbligo di reperimento dei parcheggi pubblici e di uso pubblico definite dall'art. 6 delle NTA del Piano delle Regole. L'utilizzo di tali ambiti per usi temporanei non dovrà comunque pregiudicare il contesto edilizio circostante soprattutto in materia di inquinamento acustico e/o inquinamento dell'aria o altri aspetti di natura igienico-sanitario.	art. 51 bis – L.R. 12/2005.

FINALITÀ E CRITERI PER LA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

Ai sensi dell'art. 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005 "Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 %, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi." ...

Ai sensi della DGR 5 agosto 2020 XI/3509 la Giunta Regionale ha definito i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione nei casi il titolo abilitativo preveda un convenzionamento, concedendo ai comuni di rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione.

Nella tabella seguente sono riportati le finalità e i criteri per le riduzioni del contributo di costruzione previsti dall'art. 43 comma 2 quinquies rimodulate dall'amministrazione comunale.

FINALITA'	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TABELLARI ART.43 c. 2 quinquies Dgr 5/8/ 2020 – n. XI/3509	MODULAZIONE COMUNALE (1)
a) promozione dell'efficientamento energetico;	Interventi di ristrutturazione importante di primo livello - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A dal decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i.- realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.)	a.1 miglioramento della prestazione energetica dell'edificio	Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot)) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.	20%	20%
			Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl,tot)) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali	10%	10%
	Interventi di ristrutturazione importante di secondo livello o di riqualificazione energetica delle strutture edilizie - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i.-realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.)	a.2 riduzione del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento	Riduzione superiore al 20 per cento del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e s.m.i.)	15%	15%

FINALITA'	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TABELLARI ART.43 c. 2 quinquies Dgr 5/8/ 2020 – n. XI/3509	MODULAZIONE COMUNALE (1)
b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di β_e non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\beta_e > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\beta_e > 0,70$	20%	10%
			Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di β_e non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\beta_e > 0,80$	30%	10%
	Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i. Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i. Edifici dismessi sottoposti a vincoli architettonici/culturali, in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4 in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.	b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti.	20%	10%
			Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa		

FINALITA'	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TABELLARI ART.43 c. 2 quinquies Dgr 5/8/ 2020 – n. XI/3509	MODULAZIONE COMUNALE (1)
		b.2.2: Interventi di demolizione e ricostruzione in sito	Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni")	30%	10%
c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;	Aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA)	c.1: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idraulico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compatibile in zone P1 (PGRA) o non allagabili	30%	10%
	Aree in dissesto idrogeologico soggette alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - art. 9 (commi 2, 3, 10, 11) e 51.	c.IE.2: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico		
d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;	Interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.	d.1 Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche**	Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria		15%
			Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria		
			Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite		
	Interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 100	d.2 Risparmio idrico**	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)		
				20%	

FINALITA'	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TABELLARI ART.43 c. 2 quinquies Dgr 5/8/ 2020 – n. XI/3509	MODULAZIONE COMUNALE (1)
	mc.		Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	Le percentuali indicate, per la finalità d), per la riduzione del contributo di costruzione, potranno essere modulate dal comune garantendo un minimo del 5%	
e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;	Interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.	e.1.1 Riqualificazione ambientale	incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.	15%	10%
		e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi	Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente		
f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004);	Interventi da realizzarsi su immobili di interesse storico-artistico, finalizzati al loro recupero.	f.1 Tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004:	Interventi di manutenzione straordinaria (estesi a tutto l'edificio);	15%	5%
			Interventi di ristrutturazione edilizia leggera (estesi a tutto l'edificio);		
			Interventi di restauro e di risanamento conservativo (estesi a tutto l'edificio) o interventi di ristrutturazione edilizia pesante.	20%	5%
g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della L.R. 31/2014;	Interventi volti alla demolizione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico, ai sensi dell'art. 4, comma 9, della L.R. 31/2014 (DGR n. 5832 del 18/11/2016 "Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico") e s.m.i..	g.1 Demolizione opere incongrue	demolizione delle opere edilizie incongrue (comma 9 art.4 della L.R. 31/14)	30%	10%

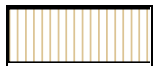
FINALITA'	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TABELLARI ART.43 c. 2 quinquies Dgr 5/8/ 2020 – n. XI/3509	MODULAZIONE COMUNALE (1)
h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;	Edifici residenziali con almeno dieci unità abitative o non residenziali con SL > 500mq.	h.1.1 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): auto elettriche	flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL	10%	5%
		h.1.2 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica	dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine ≥ 20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL		
	Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di settore oppure sulla base di specifico convenzionamento con il Comune.	h.2.1 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-pubblico	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico, con superficie minima di 1.000 mq	20%	10%
		h.2.2 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-privato	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/privato con superficie minima di 1.000 mq.		
		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m) con o senza realizzazione di vani chiusi per il deposito di biciclette in edifici residenziali ≥ 6 u. abitative o per altre funzioni urbane.		
		h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €		
i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 “Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un’ottica di economia circolare” e s.m.i.	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	20%	15%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.		
	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riuso in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterrati e i rilevati		

FINALITA'	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TABELLARI ART.43 c. 2 quinquies Dgr 5/8/ 2020 – n. XI/3509	MODULAZIONE COMUNALE (1)
j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;	Edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV)	j.1 Bonifica degli edifici – rimozione di MCA e FAV	Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime: - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT	20%	20%
	Interventi di bonifica dei suoli contaminati che consentano la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e degli spazi di pertinenza, coniugando obiettivi di bonifica che attengano ad una maggiore qualità ambientale rispetto a quella strettamente richiesta dalle norme di settore (rif. D.lgs 152/2006 e s.m.i).	j.2 Bonifica di suoli	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06) Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06). Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n D.Lgs. 152/06 la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa	30%	20%

FINALITA'	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TABELLARI ART.43 c. 2 quinquies Dgr 5/8/ 2020 – n. XI/3509	MODULAZIONE COMUNALE (1)
k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.	Obiettivo delle Finalità k è quello di incentivare una gestione ottimale dei cantieri edili, con la previsione di sistemi di tracciamento, controllo e sorveglianza aggiuntivi rispetto a quelli già obbligatori per legge, con la specifica finalità del contenimento del rischio di reati connessi alle attività in essi svolte e di aumentare i livelli di sicurezza nei cantieri.	k.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza	Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali: - installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere - installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiana	15% Le percentuali indicate, per la finalità k), per la riduzione del contributo di costruzione, potranno essere modulate dal comune garantendo un minimo del 5%	5%

(1) le riduzioni del contributo di costruzione indicate sono alternative all'interno dello stesso criterio (esempio: non si può sommare premialità per miglioramento e adeguamento sismico nel contesto del criterio "Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico").

Art. 24 CS_Ambiti di interesse storico. Nuclei di antica formazione



La tavola degli interventi sull'edilizia d'antica formazione individua gli interventi di cui al seguente articolo.

DESTINAZIONI D'USO

- 1) Le destinazioni d'uso che il Piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite; la destinazione d'uso principale è la "residenza".

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 la categoria di intervento prescritta dal Piano e non pregiudichino la razionalità dell'impianto edificato.

- 2) Ai fini della verifica dell'ammissibilità, sono ammessi i seguenti usi e/o accessori di cui all'art.20 comma 10, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), limitatamente ai negozi di vicinato.
- 3) La destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo e/o Titolo edilizio convenzionato.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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 e dal Regolamento Edilizio Comunale.
- 7) L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti dalle "Schede" per quanto concerne le facciate e le strutture da salvaguardare.
- 8) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovranno essere calibrati, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.
- 9) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiati aree interessate da fenomeni di degrado.
- 10) In caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza dovrà essere reperita, in modo adeguato, e destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico una superficie pari a 9 mq/abitante insediabile.

- 11) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui all'art. 20 comma 10 lettere c), d), f), h), deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 75% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio.
- 12) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui al precedente art. 20 comma 10 lettera e), deve essere reperita, in modo adeguato ed in ogni caso, e destinata a parcheggio una superficie pari al 20% delle superfici lorde di pavimento.
- 13) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai precedenti punti 10) e 11), 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.
- 14) Nei Piani di recupero, con la presenza contemporanea di destinazioni e attività di cui al precedente art.20 comma 10 lettere c), d), f), h) deve essere reperita in modo adeguato, e destinata una superficie a servizi pubblici pari al 75% delle superfici lorde di pavimento di cui il 50% a parcheggio, oltre una superficie a servizi pubblici per le destinazioni principali a residenza minima di 9 mq/abitante.

15) Densità Edilizia

Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume se non nei casi di sopraelevazione previste nelle schede d'intervento dei fabbricati.

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.

16) Prescrizioni d'intervento

Ogni intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie del Nucleo Storico.

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 il titolo abilitativo dovrà essere rilasciato tramite permesso di costruire convenzionato.

Negli edifici esistenti i locali attualmente 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 la deroga nelle forme di legge previste.

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 dalla normativa vigente. Tale modifica non è considerata incremento volumetrico.

È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme vigenti.

17) 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:

- le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- 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.

Art. 25 TIPI ARCHITETTONICI _Ambiti di interesse storico – Nuclei di antica formazione

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:

- alla conservazione della conformazione storica e del volto d'insieme del Centro Antico;
- alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;
- 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.

Sono ammessi interventi di tamponamento realizzati 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 pilastrature in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio.

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.

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.

Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la tipologia di intervento prevista dal P.G.T. sulle facciate verso strada, a meno che non siano esplicitamente previsti nei Piani di Recupero approvati.

È consentita la realizzazione di balconi e/o ballatoi sulle facciate interne degli edifici, fatta esclusione di quelli assoggettati a grado 1 e 2: tali elementi dovranno armonizzarsi per disegno alle caratteristiche del fabbricato e realizzati con materiali consoni a quelli in uso per i centri storici. Nel caso di realizzazione di nuovi balconi /o ballatoi l'intervento dovrà essere subordinato al parere della Commissione del Paesaggio.

I ballatoi esistenti di antica formazione di distribuzione agli appartamenti o ai locali degli edifici devono essere mantenuti; i completamenti di ballatoi esistenti, sono consentiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Scale

Le scale tipiche 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.

È consentita la realizzazione di nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori; Tali strutture dovranno armonizzarsi con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Dette scale dovranno essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe.

I 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.

Nel caso di nuove scale l'intervento è subordinato al parere della Commissione del Paesaggio.

Abitabilità dei sottotetti

In tutti gli edifici, compresi nel "Tessuto Storico" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria di intervento cui sono sottoposti, ad eccezione degli edifici sottoposti a demolizione, è consentita la formazione di

alloggi nei sottotetti, a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- a. altezze interne nel rispetto delle norme vigenti: non è consentita la modifica della falda per rientrare nei parametri previsti dalla normativa.
- b. finestre purché armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente e nel rispetto del grado di intervento del fabbricato;
- c. superfici finestrate presenza di superfici finestrate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili.

Andamento delle coperture

Non sono ammesse nei "Tessuti Storici" del P.G.T. coperture piane, tutte le altre coperture devono essere a falde inclinate; per tutti gli edifici è prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate esistenti, con le operazioni di modifica e ripristino eventualmente previste dai relativi gradi di intervento.

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

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

Il carattere complessivo delle facciate dei nuclei di antica formazione è 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;
- b. qualora non espressamente vietato per gli edifici è consentita la chiusura dei porticati e di loggiati con strutture in legno e vetro; in ogni caso dovranno essere mantenuti a vista elementi di pregio quali colonne, ecc. Dovrà essere altresì garantita la lettura delle strutture orizzontali e/o verticali preesistenti.
- c. i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti.
- d. le aperture verso strada devono conservare le antiche gerarchie, con le finestre del piano terra e dell'ultimo piano di minori dimensioni; 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;
- e. 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 soprastrutture d'epoca recente

Gli interventi edilizi dovranno prevedere la demolizione delle soprastrutture 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.

Intonaci di facciata – Conservazione antiche murature

Negli edifici dei "Tessuti Storici" del P.G.T. che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, di norma tali intonaci 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 e tecniche della tradizione.

In sede di domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino, 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 sagome, 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 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. I nuovi infissi dovranno armonizzarsi per disegno e per colore alle caratteristiche degli altri infissi presenti nel centro storico. Una diversa tipologia costruttiva dell'infisso (sia per forma che dimensione) potrà essere valutata dalla Commissione del Paesaggio.

Porte e portoni

Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati; possono essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile. I nuovi portoni dovranno armonizzarsi per disegno e per colore alle caratteristiche degli altri infissi presenti sulla facciata.

Portoni delle autorimesse

I portoni dovranno essere realizzati principalmente con tipologia ad antone. Sono consentiti anche i portoni basculanti non debordanti e i portoni sezionali preferibilmente con finitura in legno previo

parere favorevole della Commissione del Paesaggio. Sono in ogni caso escluse serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante.

Finiture delle facciate: 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 lamiere 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:

- nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti alle facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione;
- 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 sottotraccia.

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 sottotraccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.

È consentita l'installazione di canne fumarie esterne ai fabbricati, purché siano realizzate con finitura in rame, previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

Caratteri costruttivi e materiali delle coperture

Tutte le coperture a falde inclinate nei Nuclei di Antica Formazione devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola".

Sono tollerati materiali diversi; l'utilizzo di tali soluzioni deve essere sottoposto a giudizio della Commissione del Paesaggio".

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.

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 del P.G.T. o di eventuali piani attuativi, ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale.

Il recupero di tali superfici deve avvenire attraverso l'utilizzo di pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato, la pietra è consentito l'utilizzo di masselli in cls di "tipo antichizzato".

Non sono ammesse 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 schede.

L'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 21.

Art. 26 GRADI DI INTERVENTO nei centri storici

A. GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Nella tavola di Piano e nelle schede allegate sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento:

1) PRIMO GRADO

EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purché ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali e orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.).

È prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive.

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

Non è consentita la realizzazione di balconi e/o ballatoi sulle facciate degli edifici.

2) SECONDO GRADO

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 27 della L.R. n.

12/2005.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali.

È prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive.

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

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

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

Non è consentita la realizzazione di balconi e/o ballatoi sulle facciate degli edifici.

3) TERZO GRADO

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005.

Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata.

È prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive.

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

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

4) QUARTO GRADO

EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

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

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

5) QUINTO GRADO

EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 nonché di interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

6) SESTO GRADO

EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DI VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

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

Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

7) SETTIMO GRADO

EDIFICI RISTRUTTURATI CON CARATTERISTICHE IDONEE AI CARATTERI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DEL CENTRO STORICO

Trattasi di fabbricati già recuperati con caratteristiche architettoniche e materiali rispettosi del contesto del Nucleo Antico.

Per tali fabbricati sono ammessi interventi in conformità del grado originario previsto nel "Piano Particolareggiato" del Centro Storico; tale grado viene riportato nella scheda di rilevazione.

I tipi architettonici da utilizzare sono quelli prescritti nel presente articolo.

8) OTTAVO GRADO

MANUFATTI PER I QUALI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHÉ IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso. Ove possibile e ammesso, i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale; qualora gli stessi siano regolarmente assentiti o condonati.

B. GRADI DI INTERVENTO SULLE FACCIATE

I gradi di intervento sulle facciate, di cui alla tavola di piano ed alla scheda di rilevazione sono i seguenti:

1) PRIMO GRADO

FACCIATE DI EDIFICI EMERGENTI NELLA CORTINA EDILIZIA DA CONSERVARE CON INTERVENTI MANUTENTIVI O DI RESTAURO.

Per gli interventi sui fronti edilizi di cui al presente grado si dovrà operare con metodi di particolare attenzione ai materiali costituenti i paramenti murari, tutelando le presenze testimoniali ancora esistenti e ripristinando i caratteri originari della facciata. Non sono ammessi interventi sostitutivi in contrasto con le tecniche architettoniche proprie nell'architettura storica e non sono altresì ammesse nuove aperture né la sostituzione integrale della gronda: è prescritta una verifica stratigrafica preliminare dei paramenti murari da allegarsi alla domanda di Concessione edilizia.

2) SECONDO GRADO

FACCIAE DI EDIFICI CON ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DA CONSERVARE NEL RISPETTO DEI CARATTERI COMPOSITIVI E STILISTICI E NEGLI ELEMENTI DI VALORE STORICO-DOCUMENTARIO.

Negli interventi di cui al presente grado si dovrà porre una particolare attenzione alla conservazione degli elementi architettonici significativi, e nel caso di necessarie sostituzioni o integrazioni di parti ammalorate e non più ripristinabili, si provvederà a far sì che i nuovi elementi non modifichino il carattere complessivo della facciata. Sono comunque soggetti a tutela conservativa tutti gli elementi di valore storico quali fregi, decori, portali ecc. che dovranno essere esclusivamente oggetto di interventi di restauro. Non sono ammesse nuove aperture.

3) TERZO GRADO

FACCIAE ALTERATE DA INTERVENTI SUCCESSIVI, MA CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO DA RIPRISTINARE.

Gli interventi sulle facciate di terzo grado dovranno tendere ad eliminare tutto ciò che impedisce una corretta percezione delle facciate secondo il proprio impianto originario. E' prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi in contrasto, la chiusura di aperture non coerenti ed il ripristino di tutti gli elementi, soprattutto di finitura, che conducano ad una completa eliminazione delle alterazioni presenti.

4) QUARTO GRADO

FACCIAE DEGRADATE E CONSERVANTI ELEMENTI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI DELL'IMPIANTO ORIGINARIO DA VALORIZZARE.

Nel progetto di Intervento sulle presenti fronti si dovrà porre attenzione a valorizzare quegli elementi che ancora testimoniano l'impianto originario della facciata anche attraverso attente operazioni di recupero e sostituzione delle parti degradate. E' ammessa la possibilità di ripristinare aperture originarie e di aprire nuove finestre solo ed esclusivamente all'interno delle proporzioni, dimensioni e partiture dell'impianto originario.

5) QUINTO GRADO

FACCIAE PRIVE DI CONNOTAZIONI ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE INTERESSE, CONNESSE ALLA CORTINA EDILIZIA CON POSSIBILITÀ DI MODIFICA DELLE APERTURE.

Gli interventi edilizi di cui al presente grado dovranno avere come obiettivo il recupero dei caratteri architettonici consoni al centro storico attraverso l'uso di tecniche e materiali propri. E' consentita la modifica delle aperture, ma all'interno dei canoni dimensionali e di partitura dell'architettura storica. Non sono ammesse aperture con spalle ed architravi con caratteristiche o soluzioni architettoniche avulse dal contesto.

6) ESTO GRADO

FACCIAE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI IN SINTONIA CON IL CONTESTO DA MANTENERE E VALORIZZARE.

Per gli interventi di cui al presente grado l'attenzione sarà rivolta alla conferma dell'assetto compositivo complessivo della facciata con eventuali ripristini di elementi non coerenti. E' ammessa la modifica delle aperture con caratteri, proporzioni e partiture della architettura storica locale.

7) SETTIMO GRADO

FACCIAE OGGETTO DI INTERVENTI RECENTI CON POSSIBILITÀ DI TOTALE TRASFORMAZIONE.

L'intervento edilizio dovrà rispettare i "tipi architettonici" previsti all'articolo precedente specificatamente comma 9.

8) OTTAVO GRADO

FACCIAE DI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE CON POSSIBILITÀ DI TOTALE TRASFORMAZIONE.

L'intervento edilizio sulle facciate dovrà uniformarsi alle caratteristiche del fabbricato; per quanto possibile si dovrà tendere al rispetto dei "tipi architettonici" previsti all'articolo precedente, specificatamente comma 9.

9) NONO GRADO

PARTI COSTITUENTI SUPERFETAZIONI O CON VOLUMI ALTERATI DA ELIMINARE O RIPROGETTARE.

Trattandosi di fronti di volumi soggetti a demolizione parziale e/o totale sostituzione, le facciate dei nuovi corpi di fabbrica dovranno tendere al rispetto dei "tipi architettonici" previsti all'articolo precedente, specificatamente comma 9.

10) DECIMO GRADO

FACCIAE DI MANUFATTI DI ORIGINE PREVALENTEMENTE RURALE CON POSSIBILITÀ DI RIQUALIFICAZIONE E RIDESTINAZIONE ANCHE CON MODIFICA DEI CARATTERI DI FACCIAE.

Data la peculiare situazione delle facciate di cui al presente grado è prescritto il ripristino dei caratteri delle fronti attraverso il recupero e la parziale sostituzione degli elementi strutturali, di finitura e delle aperture. È ammessa la modifica dei caratteri di facciata esclusivamente attraverso la chiusura delle logge e dei fienili nel rispetto della percezione unitaria delle facciate stesse.

C. POSSIBILITÀ INTERVENTO PREVENTIVO

Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione, anche urbanistica, non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso un Piano di Recupero da sottoporre all'approvazione nei termini di legge. L'intervento dovrà essere finalizzato al rispetto del patrimonio storico preesistente, mediante opere di restauro e ristrutturazione da correlarsi con le caratteristiche ed il valore architettonico dei fabbricati; sono ammissibili opere di demolizione e ricostruzione per quelle porzioni che presentano gravi problematiche dal punto di vista statico o incongruenti con le tipologie prevalenti nel tessuto storico.

Il progetto di Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere il riordino ambientale degli spazi scoperti mediante demolizione dei corpi aggiunti e di tutte le superfetazioni; nel caso fossero regolarmente assentite o condonate viene concessa la possibilità di un recupero della volumetria preesistente.

Qualora nel Piano di Recupero fosse prevista la presenza contemporanea di destinazioni e attività di cui al precedente art.20 comma 10 lettere c, f, h, deve essere reperita e destinata in modo adeguato una superficie a standard pari al 75% delle superfici lorde di pavimento; oltre la superficie a standard per la destinazione principale a residenza nella misura di 9 mq/abitante.

In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al comma precedente, 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, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

D. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI

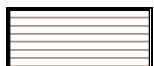
1) Nel caso di procedura mediante formazione di Piano di Recupero, il progetto deve essere corredato di:

a. Estratti di P.G.T. - Estratto Fotogrammetrico - Carta Tecnica Regionale - Carta I.G.M - Estratto catastale con elenco delle proprietà interessate al comparto;

b. Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto;

- c. Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1:100);
 - d. Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1:100);
 - e. Calcolo analitico delle superfici e dei volumi dello stato attuale;
 - f. Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa fotografica;
 - g. Analisi delle strutture esistenti con specifiche degli elementi architettonici costruttivi (scala 1:100);
 - h. Particolari degli elementi costruttivi (scala 1:20);
 - i. Particolari di pregio storico, architettonico, artistico, ambientale e paesistico esterni ed interni interessati al comparto (scala 1:50 e 1:20);
 - j. Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1:200);
 - k. Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standard;
 - l. Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante) e destinazioni proposte (scala 1:50);
 - m. Schema di progetto di recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza (scala 1:50); i prospetti dovranno essere estesi anche ai fabbricati adiacenti;
 - n. Calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche plani - volumetriche all'interno del P.R.;
 - o. Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
 - p. Descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
 - q. Norme d'attuazione del comparto;
 - r. Schema di convenzione;
 - s. Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.
- 2) I progetti che prevedono interventi sull'involucro esterno, sulle facciate e sui solai dell'edificio dovranno essere corredati della documentazione minima di cui alle lettere a), b), c), d), f), g), h), i) se presenti, j), l), m), n), o).

Art. 27 R1_Ambiti consolidati costituiti da contesti edilizi disomogenei



- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, gli insediamenti di cui al presente articolo sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne l'assetto planivolumetrico, i caratteri morfologici urbani e la conformazione della maglia viaria.
- 2) I singoli edifici presenti sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne la volumetria salvo le prescrizioni di cui alla presente norma, computandosi in essa anche i volumi accessori

e i volumi di carattere superfettativo se regolarmente assentiti.

- 3) Per questi ultimi, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione o di demolizione o ricostruzione dovrà essere studiata una ricollocazione delle quantità volumetriche con soluzioni progettuali che riproducono l'organismo edilizio ad una situazione architettonica complessivamente coerente.
- 4) Per tutti i fabbricati sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento; eventuali operazioni di demolizione e di ricostruzione potranno essere autorizzate solo tramite un titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori. Le altezze sono confermate salvo che all'interno delle previsioni dei singoli titoli edilizi convenzionati vengano stabilite altezze diverse.
- 5) È consentito un tantum l'ampliamento degli edifici esistenti, nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente, nel rispetto dei limiti d'altezza preesistente e distanza dai confini degli edifici e dalle strade. Dovrà altresì essere verificato il rapporto relativo alla superficie drenante di cui all'art.5 delle presenti norme.
- 6) Date le particolari caratteristiche degli ambiti e la presenza di edificazione, che in alcuni casi presentano valore di carattere storico o documentario, i progetti edilizi dovranno essere mirati alla valorizzazione di tali caratteri, alla eliminazione delle alterazioni che ne compromettono la completa percezione, recuperando i volumi delle eventuali superfetazioni all'interno di un intervento organico; per quanto concerne i "tipi architettonici" valgono le prescrizioni di cui precedente art. 25.
- 7) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 10 lettere a), b), c), d), e), f), g), h).

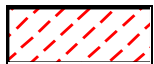
Art. 28 R2_ Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano a carattere intensivo



- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, gli insediamenti di cui al presente articolo sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne l'assetto planivolumetrico, i caratteri morfologici urbani e la conformazione della maglia viaria.
- 2) Per tutti i fabbricati, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, di ristrutturazione e ampliamento.
- 3) Sono altresì ammesse operazioni di demolizione e di ricostruzione autorizzate solo tramite titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita senza la presentazione del titolo convenzionato la demolizione dei volumi accessori e delle superfetazioni.
- 4) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabiliti dalla Legge stessa.
- 5) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. potrà prevedere un sopralzo del solaio di copertura, nel rispetto del limite massimo di altezza pari a m 1,50, misurata fra l'estradosso del piano di calpestio e l'intradosso del solaio nel punto esterno del fabbricato.
- 6) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura.

- 7) È consentito una tantum l'ampliamento degli edifici esistenti, anche in deroga ai parametri planivolumetrici di cui al comma 8, nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente, nel rispetto dei limiti di altezza, distanza dai confini, edifici e strade di cui al comma precedente. Dovrà essere altresì verificato il rapporto relativo alla superficie drenante di cui all'art. 5 delle presette norme.
- 8) La costruzione di nuovi edifici su lotti liberi, così come definiti al precedente articolo 8, e/o gli interventi di demolizione e ricostruzione, e/o l'ampliamento degli edifici esistenti è consentita, tramite Titolo edilizio convenzionato ai sensi dell'art. 21, nel rispetto dei seguenti indici massimi:
- | | |
|------------------------------------|--|
| Indice di edificabilità fondiaria | If = 0,50 mq/mq e/o volumetria esistente
nel caso di demolizione e ricostruzione; |
| Indice di copertura | Ic = 35% e/o preesistente nel caso di
demolizione e ricostruzione; |
| Altezza | H = m 14,00 e/o altezza preesistente
nel caso di demolizione e ricostruzione; |
| Distanza dai confini | Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine |
| Distanza dagli edifici | De = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti |
| Distacco dalle strade | Ds = secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, salvo
allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più
restrittive di P.G.T. |
| Parcheggio inerente la costruzione | ≤ 1 mq/10 mc edificati |
| Compensazioni urbanistiche | Mq 30 abitante |
- In caso di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti le compensazioni urbanistiche saranno dovute esclusivamente per le volumetrie in ampliamento.
- 9) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 10, lettere a), b), c), d), e), f), g), h).

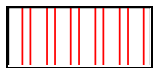
Art. 29 R3_ Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo



- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, gli insediamenti di cui al presente articolo sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne l'assetto planivolumetrico, i caratteri morfologici urbani e la conformazione della maglia viaria.
- 2) Per tutti i fabbricati, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e ampliamento.
- 3) Sono altresì ammesse operazioni di demolizione e di ricostruzione autorizzate solo tramite titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori.
- 4) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa.
- 5) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. potrà prevedere un sopralzo del solaio di copertura, nel rispetto del limite massimo di altezza pari a m 1,50, misurata fra l'estradosso del piano di calpestio e l'intradosso del solaio nel punto esterno del fabbricato.
- 6) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura.

- 7) È consentito una tantum l'ampliamento degli edifici esistenti, anche in deroga ai parametri planivolumetrici di cui al comma 8, nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente, nel rispetto dei limiti di altezza, distanza dai confini, edifici e strade di cui al comma precedente. Dovrà essere altresì verificato il rapporto relativo alla superficie drenante di cui all'art. 5 delle presette norme.
- 8) La costruzione di nuovi edifici su lotti liberi, così come definiti al precedente articolo 8, e/o gli interventi di demolizione e ricostruzione, e/o l'ampliamento degli edifici esistenti è consentita, tramite titolo edilizio convenzionato ai sensi dell'art. 21, nel rispetto dei seguenti indici massimi:
- | | |
|--------------------------------------|---|
| Indice di edificabilità fondiaria: | If = 0,40 mq/mq |
| Indice di copertura: | Ic = 35% |
| Altezza: | H = 10,00 m |
| Pendenza: | P = 40% |
| Distacco tra costruzioni: | De = 10,00 e/o altezza preesistente
nel caso di demolizione e ricostruzione |
| Distacco dai confini: | Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti |
| Distacco stradale: | Ds = 5,00 m o secondo allineamento precostituito, salvo
prescrizioni grafiche più restrittive di Piano |
| Parcheggio inerente alla costruzione | ≤ 1 mq/10 mc edificati. |
| Compensazioni urbanistiche | Mq 30 abitante |
- In caso di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti le compensazioni urbanistiche saranno dovute esclusivamente per le volumetrie in ampliamento.
- 9) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 10, lettere a), b), c), d), e), f), g), h).
- 10) Per quanto concerne l'intervento edilizio sul lotto identificato con apposita notazione grafica **①**, le compensazioni consistono nella cessione a titolo gratuito delle aree a parcheggio esistenti e poste in prossimità del lotto.
- 11) Per quanto concerne l'intervento edilizio sul lotto identificato con apposita notazione grafica **②**, una quota delle compensazioni consiste nella realizzazione, lungo il lato fronte strada, di area a parcheggio privata ad uso pubblico avente una profondità minima di m 6,00. In sede di convenzione per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere valutato l'effettivo importo delle opere relative al parcheggio.

Art. 30 R4_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-estensivo



- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, gli insediamenti di cui al presente articolo sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne l'assetto planivolumetrico, i caratteri morfologici urbani e la conformazione della maglia viaria.
- 2) Per tutti i fabbricati, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e ampliamento.
- 3) Sono altresì ammesse operazioni di demolizione e ricostruzione autorizzate solo tramite titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori.
- 4) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla

Legge stessa.

- 5) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. potrà prevedere un sopralzo del solaio di copertura, nel rispetto del limite massimo di altezza pari a m 1,50, misurata fra l'estradosso del piano di calpestio e l'intradosso del solaio nel punto esterno del fabbricato.
- 6) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura.
- 7) È consentito un tantum l'ampliamento degli edifici esistenti, anche in deroga ai parametri planivolumetrici di cui al comma 8, nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente, nel rispetto dei limiti di altezza, distanza dai confini, edifici e strade di cui al comma precedente. Dovrà essere altresì verificato il rapporto relativo alla superficie drenante di cui all'art. 5 delle presette norme.

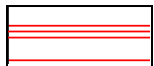
- 8) La costruzione di nuovi edifici su lotti liberi, così come definiti al precedente articolo 8, e/o gli interventi di demolizione e ricostruzione, e/o l'ampliamento degli edifici esistenti è consentita, tramite Titolo Edilizio Convenzionato ai sensi dell'art. 21, nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Indice di edificabilità fondiaria	If= 0,30 mq/mq
Indice di copertura	Ic = 35%
Altezza	H= 7,50 m e/o altezza preesistente nel caso di demolizione e ricostruzione
Pendenza	P= 40%
Distacco tra costruzioni	De = 10,00 m
Distacco dai confini	Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale	Ds = 5,00 m o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano
Parcheggio inerente alla costruzione	≤ 1 mq/10 mc edificati.
Compensazioni urbanistiche	Mq 30 abitante

In caso di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti le compensazioni urbanistiche saranno dovute esclusivamente per le volumetrie in ampliamento.

- 9) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 10, lettere a), b), c), d), e), f), g), h).
- 10) Per quanto concerne l'intervento edilizio sul lotto identificato con apposita notazione grafica **①** le compensazioni consistono nella realizzazione e cessione delle aree a parcheggio di previsione in fregio alla via G. Donizetti.
- 11) Per quanto concerne l'intervento edilizio sul lotto identificato con apposita notazione grafica **②** le compensazioni consistono nella realizzazione di area a parcheggio privata ad uso pubblico di previsione in fregio al lotto. Dovrà essere prevista anche la cessione della viabilità in progetto questa esclusa dal computo delle compensazioni che saranno determinate in sede di convenzionamento del titolo abilitativo.

Art. 31 R5_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere estensivo



- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, gli insediamenti di cui al presente articolo sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne l'assetto planivolumetrico, i caratteri morfologici urbani e la conformazione della maglia viaria.
- 2) Per tutti i fabbricati, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e ampliamento.
- 3) Sono altresì ammesse operazioni di demolizione e di ricostruzione autorizzate solo tramite titolo edilizio convenzionato – art. 21 delle presenti norme; è consentita la sola demolizione dei volumi accessori.
- 4) Sono altresì ammessi interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005 qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabili dalla Legge stessa.
- 5) L'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. potrà prevedere un sopralzo del solaio di copertura, nel rispetto del limite massimo di altezza pari a m 1,50, misurata fra l'estradosso del piano di calpestio e l'intradosso del solaio nel punto esterno del fabbricato.
- 6) Nelle aree libere pertinenziali ai fabbricati è consentita la realizzazione di autorimesse interrato e/o locali interrati accessori all'abitazione; l'intervento edilizio per la creazione dei suddetti locali interrati dovrà tendere al ripristino delle aree a verde mediante l'interposizione di terra vegetale al di sopra delle strutture di copertura.
- 7) È consentito una tantum l'ampliamento degli edifici esistenti, anche in deroga ai parametri planivolumetrici di cui al comma 8, nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente, nel rispetto dei limiti di altezza, distanza dai confini, edifici e strade di cui al comma precedente. Dovrà essere altresì verificato il rapporto relativo alla superficie drenante di cui all'art. 5 delle presenti norme.
- 8) La costruzione di nuovi edifici su lotti liberi, così come definiti al precedente articolo 8, e/o gli interventi di demolizione e ricostruzione, e/o l'ampliamento degli edifici esistenti è consentita, tramite Titolo edilizio convenzionato ai sensi dell'art. 21, nel rispetto dei seguenti indici massimi:

Indice di edificabilità fondiaria	If= 0,20 mq/mq
Indice di copertura	Ic = 30%
Altezza	H= 6,50 m
Pendenza	P= 40%
Distacco tra costruzioni	De = 10,00 m
Distacco dai confini	Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale	Ds = 5,00 m o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano

Parcheggio inerente alla costruzione ≤ 1 mq/10 mc edificati.

Compensazioni urbanistiche Mq 30 abitante

In caso di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti le compensazioni urbanistiche saranno dovute esclusivamente per le volumetrie in ampliamento.

- 9) Destinazione d'uso: accessorie e/o complementari art. 20, comma 10, lettere a), b), c), d), e), f), g), h).

- 10) Per quanto concerne il comparto identificato con apposita notazione grafica

①

relativamente ai lotti non ancora edificati sono confermati i parametri edificatori di cui alla convenzione Rep. n. 83303 del 16/07/2014 Notaio Ruggero - Comparto denominato "La quiete".

- 11) Per quanto concerne il comparto identificato con apposita notazione grafica ^② viene confermata la destinazione esistente per attrezzature radio-televisive con una possibilità di aumento del 10% della SL esistente oltre agli indici a destinazione residenziale presenti sul lotto.

Art. 32 R6_Ambiti costituiti da lotti liberi o parzialmente edificati a SL definita



- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Su dette aree libere è consentita la nuova edificazione nei limiti previsti dal cartiglio riportato in tavola per ciascun ambito a riguardo la SL massima e l'altezza massima.
- 3) Nel caso di lotto parzialmente edificato, la SL indicata in tavola è in aggiunta all'esistente.
- 4) L'indice di copertura massimo (Ic) per ciascun intervento è pari al 35%.
- 5) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 5, commi 21 – 22 – 23.
- 6) Parcheggio inerente alla costruzione: $\leq 1 \text{ mq}/10\text{mc}$ di nuova edificazione
- 7) L'intervento edilizio è assoggettato a "Titolo Edilizio Convenzionato" art.21 delle presenti norme, in quanto dovrà essere verificata la dotazione di aree a standard in relazione ai disposti di cui all'art. 6 delle presenti norme. In sede di convenzionamento dovrà altresì essere prevista una compensazione pari a 30 mq/abitante; fatto salvo gli interventi identificati sulla tavola C1 con i numeri ^① ^② ^③ per i quali è previsto il rilascio di titolo edilizio diretto senza l'applicazione del parametro di compensazione.
- 8) Per quanto concerne l'intervento edilizio sul lotto identificato con apposita notazione grafica ^④ le compensazioni consistono nella realizzazione di area a parcheggio privata ad uso pubblico di previsione e dell'allargamento e cessione del tratto di strada in fregio al lotto in via Cascinetto. In sede di convenzione per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere valutato l'effettivo importo delle opere relative al parcheggio.
- 9) Per quanto concerne l'intervento edilizio sul lotto identificato con apposita notazione grafica ^⑤ le compensazioni consistono, in quota parte, nel completamento di opere di urbanizzazione quali il marciapiede e l'illuminazione pubblica sul fronte di proprietà lungo la via alle cave. In sede di convenzione per il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere valutato l'effettivo importo delle opere relative al parcheggio.
- 10) Destinazioni d'uso accessorie complementari art.20, comma 10, lettere a), b), c), d), e), f), g), h)

Art. 33 R7_Ambiti parzialmente edificati inseriti in un contesto di verde privato



- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Per tali ambiti è fatto obbligo di rispettare lo stato dei luoghi sia per quanto concerne il mantenimento delle caratteristiche dei fabbricati che l'impianto a verde delle aree pertinenziali.
- 3) Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione nonché di sopraelevazione ed ampliamento nei limiti sotto riportati.
- 4) È consentito il recupero dei sottotetti nei casi previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 5) L'altezza massima dell'edificio sopralzato non potrà superare i m 7,50.
- 6) Sono altresì ammessi ampliamenti in misura massima del 20% della SL in deroga alla superficie coperta, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti.
- 7) È consentito altresì il recupero della Superficie Lorda di eventuali fabbricati accessori o superfetazioni, purché regolarmente assentiti, nell'ottica di un riordino ambientale e paesaggistico del comparto.
- 8) È possibile procedere alla demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, in tal caso i parametri edilizi sono i seguenti:

Superficie Lorda	SL = l'esistente + 20%
Altezza	H= m 7,50
Indice di copertura	Ic max=l'esistente + 20%
Parcheggio inerente alle costruzioni	≤ 1 mq/10mc di nuova edificazione

L'intervento è subordinato al rilascio di "Titolo Edilizio Convenzionato" art. 21 delle presenti norme.
- 9) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 5, commi 21-22-23.
- 10) Sono consentite le realizzazioni di opere accessorie alla residenza quali: campi da tennis, piscine, gioco bocce nel rispetto della situazione vegetazionale e non comportanti interventi di sbancamento o riporto se non strettamente necessari alle opere edilizie.
- 11) L'intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere rispettoso dallo stato dei luoghi; il titolo abilitativo, nel caso di mutamento di destinazione delle aree a verde pertinenziali, dovrà essere accompagnato da una specifica relazione agronomica, a firma di un tecnico abilitato, in maniera da preservare le caratteristiche del paesaggio e le essenze di particolare pregio.
- 12) Destinazioni d'uso accessorie e complementari: art. 20, comma 10, lettera a, e), f), g).
- 13) Per gli ambiti contrassegnati con apposita annotazione grafica  sulla tavola C1 del Piano delle Regole, dove con etichetta sono identificate le possibilità edificatorie; ciascun intervento edilizio è assoggettato a "Titolo Edilizio Convenzionato" ai sensi art.21 delle presenti norme, in quanto dovrà essere verificata la dotazione di aree a standard in relazione ai disposti di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- 14) Per quanto concerne il fabbricato esistente identificato con apposita notazione grafica 1 è prescritta la demolizione e la possibilità di ricostruzione di un nuovo fabbricato con SL pari a mq 500,00 ed un'altezza massima pari a m 7,50; il progetto edilizio dovrà essere concordato

preliminarmente con la Soprintendenza per garantirle un corretto inserimento paesaggistico.

- 15) Per quanto concerne la variante 23 di cui all'allegato 2 del Documento di Piano, il verde pertinenziale dovrà salvaguardare gli aspetti ecologici, in considerazione della presenza del corridoio primario della RER.

Art. 34 R8_Ambiti soggetti alle previsioni di Piani Attuativi previgenti



- 1) Il P.G.T. conferma le previsioni dei piani di lottizzazione ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi.
- 2) Nel caso di scadenza dei termini della convenzione qualora siano stati ottemperate tutte le obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione comunale e siano state collaudate e cedute al comune le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione, oltre che i relativi standard sono fatti salvi i parametri planivolumetrici previsti per ciascun lotto dal Piano attuativo previgente; il rilascio del Titolo edilizio in questo caso sarà subordinato alla corresponsione degli oneri primari e secondari oltre che del contributo afferente il costo di costruzione.

Art. 35 R9_Ambito mix funzionale "Palazzo Caproni"



- 1) Il P.G.T. conferma le previsioni **planivolumetriche del Piano Integrato d'intervento denominato Palazzo Caproni** e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le relative norme di attuazione.
- 2) Sono consentiti, in deroga ai parametri fissati dalla convenzione, interventi di ampliamento relativamente alle parti condominiali, per garantire una maggior dotazione di servizi, nella misura massima di 400,00 mq di SL, anche con incremento del rapporto di copertura.
- 3) È consentita la chiusura totale o parziale delle scale condominiali senza determinare incremento del peso urbanistico e dei parametri planivolumetrici.
- 4) La destinazione principale a residenza non può essere inferiore al 30% della SL complessiva dell'intervento.
- 5) Ai fini della verifica di ammissibilità sono consentiti gli usi accessori e/o complementari di cui art. 20 comma 10 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i).
- 6) In caso di cambio di destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente comma 4 dovranno essere verificate le dotazioni di aree a standard aggiuntive, rispetto a quanto già convenzionato, nel rispetto di quanto prescritto all'art. 6 delle presenti norme.

Art. 36 R10_Ambito di rigenerazione urbana a destinazione mista



- 1) È individuato con apposito contrassegno nel Piano delle Regole.
- 2) La finalità dell'intervento è quella di prevedere l'insediamento di destinazioni sia a carattere residenziale, direzionale e terziario ed artigianali nei limiti di quanto previsto all'art. 20 della

presente normativa con esclusione della lettera i) di cui al comma 10.

- 3) L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art 21 nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Indice di edificabilità fondiaria	If= 0,40 mq/mq
Indice di copertura	Ic = 35%
Altezza	H = 9,50 m
Distacco tra costruzioni	De = 10,00 m
Distacco dai confini:	Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale	Ds = 5,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano
Parcheggio inerente alla costruzione	≤ 1 mq/10 mc.
Dotazione dei servizi	nel rispetto art. 6 per ciascuna destinazione prevista
Compensazioni urbanistiche	Mq 30 abitante

In caso di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti le compensazioni urbanistiche saranno dovute esclusivamente per le volumetrie in ampliamento.

- 4) In assenza di Permesso di Costruire Convenzionato per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché, per i fabbricati esistenti, l'ampliamento della superficie coperta e/o delle SL/Slp nella misura massima del 15% dell'esistente nei limiti di altezza preesistenti senza cambio di destinazione d'uso. Quanto sopra viene concesso nel rispetto dei parametri di distanza dalle strade e dai confini previsti dalla normativa del Piano delle Regole.

Capitolo II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 37 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche

Negli ambiti di cui ai seguenti articoli si applicano le disposizioni di cui al presente articolo, fatta salva l'applicazione di specifiche e diverse disposizioni fissate per ciascun ambito, le quali prevalgono su quelle di cui al presente articolo.

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.mi., negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano delle Regole, 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.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
 - 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. edifici per la distribuzione e la vendita di merci ingombranti a consegna differita;
 - d. le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
 - e. attività direzionali e terziarie e di ricerca;
 - f. artigianato di servizio e magazzini connessi ad attività paracommerciali;
 - g. attività turistico – ricettive, alberghiere e centri benessere;
 - h. i pubblici esercizi di somministrazione (bar e ristoranti);
 - i. i teatri, i cinematografi, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;
 - j. Attività commerciali negozi di vicinato e/o medie strutture di vendita di prossimità avente SV max mq 250,00;
 - k. Deposito conto terzi, attività di logistica, con slp inferiore a mq 5.000,00;
 - l. Attività di servizio all'impresa, mense aziendali, asili nido, palestre, centri benessere.
- 3) 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.
- 4) Gli eventuali alloggi per il custode o per il proprietario non potranno superare il 25% della Slp dell'intero insediamento e comunque massimi 180,00 mq di superficie residenziale.

- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte esistenti o nuove insediate, in ambiti produttivi, possono destinare una superficie fino al 30% massimo della SIp totale, ad attività di esposizione e di vendita merci, afferenti l'attività principale, fino ad un massimo di mq 150,00 per ciascuna attività.
- 7) Gli impianti i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera, soggetti alle disposizioni stabilite D.Lgs. 152/06 parte quinta e sue successive modifiche ed integrazioni, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la ditta dovrà presentare preventivamente domanda di autorizzazione all'Ente competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le imprese".
- 8) Le acque di lavorazione devono essere ove possibile riciclate, eventualmente depurate e gli scarichi devono essere smaltiti in modo conforme alle disposizioni di legge (D.Lgs. n. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni parte terza), nonché al vigente Regolamento di fognature e depurazione. In funzione dei diversi punti di recapito, la domanda di autorizzazione allo scarico sarà presentata all'Autorità competente; prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), si dovrà inoltrare domanda di autorizzazione allo scarico all'Autorità competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello Sportello Unico per le Imprese. L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di controllo analitico in continuo, per scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.
- 9) E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:
 - a. l'altezza massima interna non potrà essere superiore a m 4,50;
 - b. se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
 - c. se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
 - d. la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq 500,00; tali fabbricati devono rispettare le distanze di cui all'art. 5 commi 21), 22) e 23) delle presenti norme.

I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio, metalliche e/o legno con esclusione di manufatti in cemento armato.

I parcheggi, (ovvero l'intera superficie scoperta esterna, sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra, al lordo di eventuali strutture a sbalzo) adibiti alla sosta dei mezzi pesanti dell'azienda, nonché i piazzali destinati ad eventuali depositi o a impianti di distribuzione carburante dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dal Regolamento di Fognatura in relazione agli scarichi in fognatura, nonché, ove ne ricorrano i presupposti, al Regolamento Regionale n.4/2006.

Per parcheggio si intende l'intera superficie coperta sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra, al lordo di eventuali strutture a sbalzo.

- 10) Nei casi di ampliamento di carattere industriale o artigianale di deposito o ad essi assimilabili e per le nuove destinazioni ammesse al precedente comma 2 e non per quelle preesistenti, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) è quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme, oltre alla quota a parcheggio privato prevista ai sensi della legge 122/89 e s.mi.

- 11) Nelle aree pertinenziali ai fabbricati produttivi con esclusione dei parcheggi privati nonché delle aree drenanti è consentito il deposito di materiale afferente la produzione; è fatto pertanto assoluto divieto di deposito di materiale non attinente all'attività in essere.
- 12) 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 sugli ambiti rurali dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 13) Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:
 - a. tutte le attività che ricadono sotto i dettami del Decreto Legislativo 26 giugno 2015, n. 105 e s.m.i. che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
 - b. le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/06 Parte Seconda e s.m.i.
 - c. le attività di natura Logistica con Slp > 5.000 mq;
 - d. discoteche, night clubs, clubs privati;
 - e. luoghi di culto;
 - f. industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e ex Decreto Ministeriale del Ministero della Sanità del 05/09/1994; l'insediamento delle medesime potrà tuttavia essere ammesso nel caso in cui, a seguito di richiesta formulata al Comune questa corredata della documentazione necessaria, venga confermato dagli organi competenti in materia igienico-sanitaria ed ambientale l'assenza di un aggravamento della salubrità ambientale, oltre che il rispetto, nell'area in esame, dei limiti di qualità dell'aria ambientale stabiliti per la salvaguardia della salute umana.
- 14) Il rilascio del Titolo Abilitativo per l'esecuzione di nuove costruzioni, per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è subordinato alla assunzione da parte dell'avente titolo, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale, o convenzione, con il quale lo stesso avente titolo si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere quelle attività indicate al precedente comma 13).
- 15) L'inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 16) Le richieste di Permesso di Costruire o altro Titolo edilizio relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni o riconversioni di impianti produttivi che esercitano lavorazioni insalubri di prima classe, secondo quanto previsto al comma 13), dovranno essere sempre integrate con la dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dall'art. 3.1.6 del Regolamento Locale d'Igiene, adeguatamente documentata e sottoscritta da un professionista esperto in materia. La dichiarazione di compatibilità ambientale non è da intendersi come auto certificazione ma deve dimostrare, con evidenze oggettive e dati quantitativi documentati, quale è l'impatto ambientale dell'attività prima e dopo l'intervento richiesto.
- 17) 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 possono essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi del Regolamento CE 16/12/2008, n. 1272/2008. 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.

- 18) Negli ambiti produttivi successivamente indicati sono citate, nei rispettivi articoli, le destinazioni compatibili ammesse.
- 19) DISCIPLINA DEL VERDE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI
- Le aree scoperte di pertinenza alle costruzioni destinate a superficie drenante, andranno piantumate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 200 mq di superficie libera non coperta e comprensiva delle aree pavimentate calcolata come differenza tra la Sf e la Scop max realizzabile. Qualora per motivate esigenze di ordine logistico e/o distributivo non sia possibile trovare all'interno dell'insediamento stesso la collocazione di tutti o di parte degli alberi previsti sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare altra zona del territorio comunale su cui piantumare tale eccedenza.
 - La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
 - I progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini di ogni singolo lotto oltre alla cintura complessiva perimetrale, tali da sentire un migliore inserimento ambientale di ogni costruzione.
 - Si dovranno tenere in stretta considerazione le indicazioni di piano in merito alle alberate stradali e poderali oltre alle fasce di vegetazione.
 - Non è consentita la realizzazione di aiuole trattate a verde ad uso pubblico di superficie complessiva inferiore a 50,00 mq.
 - Gli alberi esemplari di alto fusto esistenti dovranno essere preservati e/o in caso di necessità il loro abbattimento dovrà essere autorizzato previo redazione di una perizia agronomica; nell'autorizzazione dovranno essere indicate le modalità di compensazione.
- 20) Ambiti di rigenerazione urbana. Per quanto concerne gli ambiti di rigenerazione urbana a destinazione produttiva valgono le indicazioni e/o prescrizioni di cui all'articolo 23 delle presenti norme.

Art. 38 P1_Ambiti produttivi consolidati



- Gli ambiti produttivi consolidati, individuati con apposito contrassegno nel Piano delle Regole, si attuano mediante interventi edilizi subordinati al rilascio di Permesso di Costruire o Titolo Edilizio equipollente conservando i caratteri dell'impianto urbanistico e della tipologia edilizia.
- Le prescrizioni specifiche per gli interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione sono le seguenti:

Indice di copertura	Ic = 60%
Superficie lorda di perimetro	Slp max = 150%
Altezza	H max = m 12,00
Distanza dai confini	Dc= m 5,00 o in aderenza di edifici esistenti sul confine
Distanza dalle strade	Ds= m 5,00 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
Distanza dagli edifici	De= m 10,00 o in aderenza di edifici esistenti

- Parcheggio privato inerente alla costruzione ristrutturata, ampliata, sopralzata o alla nuova costruzione:

$\leq 1,00 \text{ mq}/10 \text{ mc}$ di cui il 50% in apposita area di sosta debitamente individuata

- Parcheggio pubblico inerente all'ampliamento della Slp in conformità ai disposti art. 6 delle presenti norme.

- 5) Destinazioni d'uso complementari: art. 37, comma 2, lettera a), b), c), d), e), f), h), i), j) k), l) - comma 4 per destinazioni residenziali.
- 6) Per l'ambito individuato con apposita notazione grafica ^① nella tavola C1 viene concesso l'ampliamento del fabbricato esistente nella misura massima di mq 75,00 di superficie coperta e mq 150,00 di Slp. Il Titolo edilizio dovrà rispettare i limiti di distanza di cui al comma 2, nonché le disposizioni di cui ai precedenti commi 3,4.
- 7) Per quanto concerne la variante 17 di cui all'allegato 2 del Documento di Piano, relativo all'ampliamento di un compendio immobiliare in via alle Cave, verso gli spazi aperti agricoli dovrà essere prevista una fascia alberata di adeguata profondità con essenze autoctone a forma di mitigazione.

Art. 39 P2_Ambiti produttivi consolidati a carattere intensivo



- 1) Gli ambiti produttivi consolidati, individuati con apposito contrassegno nel Piano delle Regole, si attuano mediante interventi edilizi subordinati al rilascio di Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di inizio attività conservando i caratteri dell'impianto urbanistico e della tipologia edilizia.
- 2) Le prescrizioni specifiche per gli interventi edilizi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione sono le seguenti:

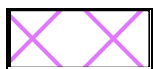
Indice di copertura	Ic = 60%
Superficie lorda di perimetro	Slp max = 150%
Altezza	Hmax = m 15,00
Distanza dai confini	Dc= m 5,00 o in aderenza di edifici esistenti sul confine
Distanza dalle strade	Ds= m 5,00 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
Distanza dagli edifici	De= m 10,00 o in aderenza di edifici esistenti

- 3) Parcheggio privato inerente alla costruzione ristrutturata, ampliata, sopralzata o alla nuova costruzione:

≤ 1,00 mq/10 mc di cui il 50% in apposita area di sosta debitamente individuata

- 4) Parcheggio pubblico inerente all'ampliamento della Slp in conformità ai disposti art. 6 delle presenti norme.
- 5) Destinazioni d'uso complementari: art. 37, comma 2, lettera a), b), c), d), e), f), h), i), j), k), l) - comma 4 per destinazioni residenziali.

Art. 40 P3_Ambito di rigenerazione per insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa previgente di ristrutturazione a destinazione mista (comparto GELLER)



- 1) È individuato con apposito contrassegno nel Piano delle Regole il complesso produttivo ex Legler (denominato ora Comparto Geller) nel quale sono consentiti gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica per l'attivazione di tutte le destinazioni d'uso produttive,

fatta esclusione di quelle di cui all'art. 37, comma 13, tali interventi sono classificati di "Rigenerazione urbana" ai sensi art. 37 comma 20.

- 2) Al fine della verifica di ammissibilità sono consentiti destinazioni d'uso complementari di cui all'art. 37 comma 2 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k) con esclusione di attività di natura logistica, l). Sono altresì consentiti attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado e relativi servizi,
- 3) Per le attività esistenti regolarmente assentite e per le unità immobiliari che hanno acquisito "agibilità" anche se non occupate, vengono confermate le destinazioni assentite e viene concesso il mutamento di destinazione d'uso nei limiti delle disposizioni complementari di cui al comma 2 oltre che la destinazione a carattere produttivo.
- 4) Per le attività e/o le unità immobiliari di cui al precedente comma è consentito l'ampliamento della Slp, nella misura massima del 30% nei limiti del volume esistente.
- 5) Per le attività direzionali regolarmente assentite alla data di adozione delle presenti norme è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza previo pagamento del Contributo di Costruzione. La SL di ciascun alloggio dovrà essere maggiore di mq 75,00.
- 6) Gli interventi edilizi, con cambio di destinazione d'uso, relativi a superfici e/o volumi esistenti non ancora oggetto di intervento in forza di titoli abilitativi rilasciati nella vigenza della convenzione urbanistica rep. n. 26342 in data 05/09/2000 Notaio F. Turconi di Bergamo, i cui termini di validità sono scaduti, dovranno essere assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato con previsione di reperimento e/o monetizzazione degli standard in relazione alle destinazioni di cui all'art. 6 comma 2.

Art. 41 P4_Ambito produttivo soggetto a ristrutturazione edilizia a destinazione mista (FONDAZIONE LEGLER)



- 1) È indicato con apposito contrassegno nella tavola C1 del Piano delle Regole e riguarda una parte dell'ex complesso produttivo ex Legler.
- 2) I fabbricati esistenti sono soggetti ad interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia (con possibilità di demolizione e ricostruzione).
- 3) In considerazione della specificità e della collocazione dell'ambito l'intervento di ristrutturazione e/o cambio d'uso, nonché di demolizione e ricostruzione, dovrà essere sottoposti a "Titolo Edilizio Convenzionato", art. 21 delle presenti norme, onde poter garantire la riqualificazione architettonica ed ambientale del complesso edificato. Tali interventi sono classificati di "Rigenerazione urbana" ai sensi art. 37 comma 20.
- 4) In sede di rilascio del titolo abilitativo convenzionato potrà essere concesso un ampliamento della superficie lorda di pavimento, nella misura massima del 30% nei limiti del volume esistente.
- 5) Le destinazioni ammesse sono le seguenti:
 - a carattere museale, centri culturali e didattici;
 - scuole di ogni ordine e grado e servizi annessi;
 - direzionale e terziarie;

- ricettive e/o di somministrazione;
 - residenziali;
 - centri benessere e ricreativi;
 - depositi e magazzini storici;
 - parcheggi privati.
- 6) In sede di rilascio del "Titolo Edilizio Convenzionato" dovranno essere previste dotazioni dei servizi di cui all'art. 6 delle presenti norme in relazione a ciascuna destinazione insediativa.
- 7) Dovranno essere altresì previsti opportuni spazi di sosta per gli addetti e per le eventuali unità abitative così come previsto all'art. 6 delle presenti norme.
- 8) In assenza del Titolo Edilizio Convenzionato, per i manufatti edilizi esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

Art. 42 P5_Ambiti produttivi soggetti a pianificazione attuativa previgente SUAP



- 1) È indicato con apposito contrassegno nella tavola C1 del Piano delle Regole.
- 2) Riguarda una porzione non ancora edificata individuata con "A2" di un ambito facente parte dello "Sportello Unico per Attività Produttive" denominato "SUAP 2008" la cui restante parte è stata attuata.
- 3) A riguardo tale comparto ex "A2" – a destinazione terziario/direzionale/produttiva - il PGT conferma integralmente i contenuti della pianificazione previgente, nonché tutti i disposti e le obbligazioni previste dalla convenzione e dalla normativa di Piano ed in particolare viene concessa la possibilità di localizzare una media struttura di vendita di quartiere fino a 600 mq.
- 4) Sono ammesse le seguenti destinazioni:
- Uffici privati, professionali, commerciali e direzionali e funzioni accessorie di servizio;
 - Banche;
 - Ristorante bar alberghi;
 - Edifici per attrezzature per il tempo libero;
 - Esposizione commerciali, esclusa l'attività di vendita al dettaglio;
 - Destinazioni d'uso produttive (impianti e strutture di produzione e trasformazione dei beni), di deposito, spacci aziendali, o funzioni accessorie e complementari anche ad attività già insediate;
 - Residenza nella misura di un alloggio per attività insediata; non superiore a mq 250,00 cadauno;
 - Insediamenti di centri, spazio o istituti per l'istruzione e la formazione professionale di qualsiasi ordine e grado.
- 5) L'intervento edilizio è assoggettato a "Titolo Edilizio Convenzionato" di cui all'art. 21 delle presenti norme; in sede di convenzionamento dovrà essere prevista la dotazione di aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico nella misura del 100% della Slp. È facoltà

dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione di parte delle superfici a parcheggio.

Art. 43 P6_Ambiti produttivi per attività di recupero trattamenti inerti



- 1) Nella zona sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinare a funzioni ad esse complementari, quali:
 - edifici destinati a deposito e al magazzinaggio;
 - edifici per la distribuzione e commercializzazione delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio;
 - impianti per la produzione di cementi calcestruzzi, asfalti in conformità alla normativa di riferimento;
 - depositi e impianti per il trattamento e la trasformazione di terre e rocce da scavo, inerti materiali di risulta e rifiuti di cui ai capitoli, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 20 esclusi rifiuti urbani non differenziati;
 - impianti per la produzione di cementi calcestruzzi, asfalti in conformità alla normativa di riferimento.
- 2) I parametri di edificazione sono:

Superficie utilizzabile massima	14.000 mq
Superficie lorda di perimetro	Slp max = 42.000 mq
Altezza	H max = m 14,00
Distacchi e distanze	come da D.M 1444/68
- 3) Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese le piantagioni e il movimento del terreno ad una distanza minore di metri quattro e la fabbricazione e gli scavi ad una distanza minore di metri dieci, come Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche".

Art. 44 P7_Ambiti produttivi per attività di deposito conto terzi



- 1) È indicato con apposito contrassegno nella tavola C1 di Piano delle Regole.
- 2) I parametri edificatori massimi sono i seguenti:

Indice di copertura	Ic = 50%
Superficie lorda di perimetro	Slp max = 75%
Altezza	H max = m 8,50
Distanza dai confini	Dc= m 5,00 o in aderenza di edifici esistenti sul confine
Distanza dalle strade	Ds= m 5,00 salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
Distanza dagli edifici	De= m 10,00 o in aderenza di edifici esistenti
- 3) Parcheggio privato inerente alla costruzione ristrutturata, ampliata, sopralzata o alla nuova costruzione:

≤ 1,00 mq/10 mc di cui il 50% in apposita area di sosta debitamente individuata

- 4) Parcheggio pubblico inerente all'ampliamento della Slp in conformità ai disposti art. 6 delle presenti norme.
- 5) Destinazioni d'uso complementari: art. 37, comma 2, lettera a), b), d), k), - comma 4 per destinazioni residenziali.

Art. 45 P8_Ambito di recupero ex attività di cava soggetto a pianificazione attuativa previgente



- 1) È indicato con apposito contrassegno nella tavola C1 di Piano delle Regole.
- 2) Trattasi di un comparto assoggettato ad un Programma Integrato d'Intervento in fase di attuazione di cui alla delibera di approvazione C.C. n. 9, del 23/04/2010, convenzione Notaio Boni, in data 28.05.2010 n. 8577 di repertorio tutt'ora vigente in virtù delle proroghe di legge intervenute con le seguenti normative:
 - art. 30, comma 3Bis, del Decreto del Fare – D.L. 21/06/2013, n. 69 - convertito nella Legge 9/08/2013, n. 98;
 - art. 10, comma 4-bis del Decreto Legge 16 luglio 2020, n. 76 (convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120);
 - art. 10-septies del Decreto Legge 21 marzo 2022, n. 21 (convertito con modificazioni dalla L. 20 maggio 2022, n. 51);
 - Decreto Legge 9/12/2023 n. 181 (Convertito in legge con modificazioni dalla Legge 2 febbraio 2024, n. 11).
- 3) Le opere pubbliche a carico dell'attuatore privato sono state collaudate e cedute al Comune con atto in data in data 27/01/2017 del Notaio dott. Emilio Pizio di Bergamo rep. n. 1032 raccolta n. 766 registrato a Bergamo il 10/02/2017 al n. 5324 e trascritto a Bergamo il 13/02/2017 al n. 6261;
- 4) L'area destinata a Verde Pubblico Attrezzato compresa nell'ambito Programma Integrato d'Intervento in fase di attuazione di cui alla delibera di approvazione C.C. n. 9, del 23/04/2010, convenzione Notaio Boni in data 28.05.2010 n. 8577 di repertorio, è stata oggetto di variante – ai sensi della L.R. 12/2005 art. 95 bis – approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 22/11/2020 pubblicata sul BURL in data 05/05/2021 – Serie avvisi e concorsi n. 18 la cui norma modificata è inserita nell'Allegato 2 – Normativa - del Piano dei Servizi.

Art. 46 P9_Ambito di riqualificazione urbana a destinazione commerciale - campo via Torre (ex P_10 Variante n. 7 al PGT)



- 1) È indicato con apposito contrassegno nella tavola C1 del Piano delle Regole, l'intervento edilizio è subordinato a Permesso Edilizio Convenzionato.

- 2) I parametri edilizi massimi di intervento nonché le prescrizioni progettuali e le compensazioni richieste sono quelle previste nella variante n. 7 approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 29/11/2023, resa esecutiva a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 in data 21/02/2024.

Art. 47 P10_Atrezzature al servizio della viabilità



- 1) Il P.G.T. individua gli ambiti, sulla tavola di Piano delle Regole, con apposita annotazione grafica, gli impianti di distribuzione carburanti esistenti.
- 2) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione e ampliamento nei seguenti limiti massimi:

Superficie coperta max	15% della superficie del lotto;
Altezza	Hmax = m 5,00 per pensiline;
Altezza	Hmax = m 4,00 per edifici;
Distanza dai confini	Dc= m 5,00 minimi;
Distanza dagli edifici	De= m 10,00 minimi;
Distanza dalle strade	Ds= m 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.
- 3) Dal computo delle superfici sono escluse le tettoie e pensiline aperte a protezione degli impianti di distribuzione dei carburanti. Al fine della determinazione della SLP si dovrà fare riferimento a quanto disposto dalle presenti norme per gli ambiti produttivi confermati.
- 4) In particolare, per gli impianti di distribuzione di carburanti, si possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato ecc.) le seguenti strutture per:
 - a. lo svolgimento dell'attività di assistenza meccanica;
 - b. il lavaggio autoveicoli;
 - c. il commercio di oggetti connessi ai servizi prestati;
 - d. i servizi di ristoro e servizi igienici;
- 5) In caso di sistemazioni e/o ampliamenti degli impianti esistenti dovranno essere poste in atto opere di mitigazione ambientale, in maniera tale da inserire l'intero impianto nel paesaggio esistente, particolare cura dovrà essere rivolta a piantumazione atte a mascherare le strutture.

Art. 48 Ambito territoriale estrattivo ATEg30



- 1) Il PGT recepisce l'ambito estrattivo denominato ATEg30 con le previsioni indicate nell'allegato 1 della DGR IX/2985 relativa al piano cave e le relative autorizzazioni.
- 2) Si precisa altresì che all'interno dell'ambito sono in corso delle procedure di Bonifica ai sensi del Titolo V del D.Lgs 3/04/2006, n. 152.

Capitolo III - AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA

Art. 49 Destinazioni d'uso e norme generali

- 1) Il territorio agricolo di P.G.T. è destinato alle attività agro-silvo-pastorali.
- 2) In esse sono consentite le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione delle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, in particolare sono consentite nuove edificazioni ed interventi su costruzioni esistenti per:
 - a. abitazioni per il titolare dell'azienda e i suoi coadiuvanti.
 - b. costruzioni per il ricovero di materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
 - c. costruzioni per allevamenti;
 - d. serre e silos, serbatoi idrici;
 - e. costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita e al consumo di prodotti agricoli.
- 3) Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno a mezzo sterro, reinterro, 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. Tali opere non sono soggette a titolo abilitativo solo se comportano la sola movimentazione del terreno presente sul luogo. Restano salvi gli obblighi derivanti dalla eventuale presenza sull'area del regime di vincolo idrogeologico, di vincolo paesaggistico e di vincolo forestale, in virtù dei quali ogni intervento di mutazione dello stato dei luoghi è soggetto a specifica disciplina autorizzativa.
- 4) L'asportazione di terreno e materiali verso altri siti e l'importazione di materiali è soggetta a verifica da parte del Responsabile del Servizio al fine di appurare che:
 - non si configuri come attività di escavazione;
 - non comporti l'apporto di prodotti e sostanze pericolose;
 - sia direttamente utile alla pratica agricola;
 - non arrechi danno o rischio per il territorio limitrofo;
 - non alteri o danneggi la permeabilità dei terreni;
 - non comporti rischio idraulico per il reticolo idrico di superficie e per le falde sottostanti.
- 5) Le opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo devono essere realizzate preferibilmente con tecniche di 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 i percorsi esistenti, avendo cura di mantenere la tipologia del piano di calpestio e le opere d'arte atte al contenimento delle terre, realizzate in pietra locale.
- 6) Gli interventi edilizi, sia sul patrimonio esistente che di nuova edificazione, sono disciplinati dalle presenti norme tecniche. Le abitazioni 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

- 7) In tutti gli edifici esistenti in ambito agricolo è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica e alla valorizzazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.
- 8) Nell'ambito agricolo il P.G.T. si attua mediante permesso edilizio; il titolo abilitativo per nuova edificazione può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all' art. 60 della legge Regione Lombardia 11.03.2005 n. 12 e con le modalità nello stesso articolo previste.
- 9) Il titolo abilitativo per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non comportanti variazione di destinazione d'uso, può essere rilasciato al proprietario della costruzione o a chi abbia titolo per chiederla con le modalità, con le procedure e con gli effetti di cui alla normativa in materia.

Il titolo abilitativo per nuove costruzioni è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:

- a. si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dello intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale;
- b. istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica;
- c. prende atto delle sanzioni fissate per l'inadempimento degli impegni assunti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

10) NUOVA EDIFICAZIONE

Residenze

Nuove abitazioni sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con la edificazione di nuovi edifici sia attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Il numero e la consistenza delle abitazioni sono precisati nella base del numero degli addetti all'agricoltura e delle necessità delle relative famiglie, indispensabili alla conduzione del fondo, siano essi proprietari o affittuari coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, coadiuvanti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

- If = 0,06 mc/mq di proprietà agricola riferita a terreni destinati esclusivamente a coltura orto-floro-vivasitica specializzate, anche se costituita da terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola, compresi in zona agricola anche nell'ambito del territorio di Comuni contermini
- If = 0,03 mc/mq di proprietà agricola riferita a terreni seminativi e a coltivazioni legnose da frutto, anche se costituita da terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola, compresi in zona agricola anche nell'ambito del territorio di Comuni contermini
- If = 0,01 mc/mq di proprietà agricola costituita da terreni a bosco, coltivazioni industriali del legno o pascolo (L.R. 12/2005 art. 59 comma 3)
- Altezza - H max = 4,50 m per edifici costruiti su un unico piano

Altezza - H max =	6,50 m per edifici costruiti su due piani nel rispetto della tipologia architettonica caratteristica delle cascine locali
Distanza dai confini – Dc =	10,00 m
Distanza dagli edifici - De =	10,00 m fra costruzioni agricole ad uso abitazione e costruzioni di cui alla lettera c), secondo comma del presente articolo
Distanza dalle edifici- De =	10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui alle lettere a), b) del secondo comma del presente articolo
Distanza dalle strade – Ds =	5,00 m da strada consorziale
Distanza dalle strade – Ds =	7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.
Parcheaggio inerente alla costruzione =	1 mq/10 mc.

Annessi agricoli

Le nuove costruzioni ad uso di annessi agricoli escluse le serre, sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, tenuto conto delle costruzioni esistenti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

Indice di copertura – Ic =	10% di proprietà agricola anche se costituita da terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo anche del territorio di Comuni contermini
Altezza - H max =	8,00 m salvo maggiore altezza richiesta per i silos e comunque un limite max di 8,00 m
Distanza confini – Dc =	5,00 m
Distanza edifici – De =	10 m oppure in aderenza, fra costruzioni ad uso annessi agricoli e le costruzioni di cui alle lettere a), c) del secondo comma del presente articolo
Distanza edifici – De =	10,00 m fra costruzioni di ad uso annessi agricoli e le costruzioni di cui alle lettere b), c) del secondo comma del presente articolo
Distanza strade – Ds =	5,00 m da strada consorziale
Distanza strade – Ds =	7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.
Parcheaggio inerente alla costruzione =	1 mq/100 mc

Stalle e strutture per la zootecnia

La nuova edificazione di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento è concessa unicamente in ambiti agricoli di valore strategico.

Nuovi insediamenti per allevamenti, per deposito o ricovero anche temporaneo di animali devono distare in linea d'aria dalle aree residenziali esistenti o dai previsti ambiti residenziali, attrezzature pubbliche, almeno m 200 e trovarsi possibilmente sottovento; tale distanza è ridotta a m 50,00 dagli ambiti produttivi di Piano.

Negli ambiti agricoli strategici di cui art. 52, è consentito l'ampliamento delle stalle esistenti fino ad un massimo del 50%, purché distinto in linea d'aria dalle aree residenziali esistenti o dai previsti ambiti residenziali, attrezzature pubbliche di piano almeno m 50,00 previo parere favorevole dell'ATS.

La nuova costruzione e l'ampliamento di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento è ammessa con l'obbligo che il relativo allevamento debba essere dimensionato secondo la normativa sui nitrati, calcolando le sole superfici aziendali previste possedute sul territorio di

Brembate di sopra e dei Comuni contermini e tenendo conto degli edifici per l'allevamento già in dotazione dall'azienda.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti delle infrastrutture per la zootecnica sono ammesse con i seguenti parametri:

Indice di copertura - Ic =	10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, per allevamenti di bovini;
Altezza - H max =	8,00 nel punto massimo della copertura.
Distanza confini - Dc =	5,00 m
Distanza edifici - De =	10,00 m dagli annessi agricoli di cui alla lettera b. secondo comma del presente articolo
Distanza edifici - De =	10,00 m dalle abitazioni rurali di cui alla lettera a. secondo comma del presente articolo

Sulle strutture e infrastrutture per l'allevamento esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che non rispettano i limiti imposti dai commi precedenti possono essere effettuati esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, fatto salvo i casi in cui gli interventi si rendano necessari per adempiere a prescrizioni igienico sanitarie, derivanti dalle normative.

Non sono ammessi, su tutto il territorio comunale, allevamenti a carattere intensivo di qualsiasi genere.

Serre e tunnel

Sono considerate serre e tunnel gli impianti stabilmente fissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno di qualsiasi foggia e forma, aventi sia copertura stagionale che copertura stabile e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Serre e tunnel ivi comprese la realizzazione ad arcate libere stagionali, sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, con le seguenti indicazioni:

Indice di copertura - Ic =	40%
Altezza - H max	3,50 m (misurata in colmo) per tunnel a carattere stagionale
Altezza - H max	4,50 m (misurata in colmo) per serre
Distanza confini - Dc=	5,00 m
Distanza tra le serre - De=	pari all'altezza delle serre
Distanza edifici - De=	10,00 m tra serre e altri fabbricati
Distanza edifici - De=	pari alla altezza del fabbricato più alto fra serre e tutte le altre costruzioni
Distanza strade - Ds=	5,00 m da strada consorziale
Distanza strade - Ds=	7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.
Parcheggio inerente alle costruzioni:	1 mq/50 mc

Il titolo abilitativo per la costruzione di serre è subordinato alla verifica geologica della permeabilità del suolo e della situazione delle falde acquifere, alla dimostrazione della capacità di smaltimento nella rete idrica superficiale o al dimensionamento idraulico dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e degli accorgimenti per la difesa delle falde da possibili rischi di inquinamento da residui di fitofarmaci e di concimi chimici.

La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone. Il titolo abilitativo relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stata accertata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intervento; al fine del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotto il progetto illustrativo della fascia di ricontestualizzazione da sottoporre alla Commissione del paesaggio.

Silos – serbatoi idrici

Sono consentiti negli ambiti E1 "Ambiti Agricoli di valore non Strategico" art. 53 e negli ambiti E2 "Ambiti Agricoli di valore strategico" art. 52.

L'altezza massima dei manufatti non potrà superare i m 8,00 misurati nella parte più alta.

Le distanze dalle strade sono le seguenti:

Ds5,00 m da strada consorziale

Ds= 7,50 da strade comunali salvo prescrizioni di PGT

Art. 50 Rete ecologica di livello comunale REC

- 1) La rete ecologica di livello comunale (REC) individuata dal PGT nella Tavola B7 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.
- 2) La REC definisce in modo particolare i collegamenti lungo i corridoi naturalistici che si attestano in corrispondenza del reticolo idrografico principale e secondario.
- 3) La REC non si configura come vincolo sul territorio bensì come strumento per 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.
- 4) 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.
- 5) La REC si compone di Varchi ecologici, Nodi della rete, Corridoi fluviali ed Elementi di criticità per la rete ecologica.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) I Corridoi fluviali sono corridoi ecologici di interesse locale importanti per mantenere la connettività della rete ecologica. Si sovrappongono parzialmente con l'Ambito del Progetto FARE Arco Verde.
- 9) Gli Elementi di criticità sono aree che influenzano negativamente la disposizione della rete ecologica e corrispondono alle aree edificate.
- 10) 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.

- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) L'Ambito primario n.3 – Piana di Arzenate-Brembo prevede un potenziamento della componente arborea e arbustiva lungo i percorsi esistenti e lungo i confini del parcellario agricolo, al fine di agevolare lo spostamento della fauna nella piana di Arzenate, da Mapello fino al fiume Brembo. Pertanto, si prevede la messa a dimora di siepi arbustate, siepi mitigative, filari alberati e macchie boscate e la realizzazione di due articolate aree umide.
- 17) Nelle aree dove si localizzano gli interventi previsti dal progetto FARE Arco Verde (Ambito primario n.3 - Piana di Arzenate-Brembo), come individuate nella tavola B5, non sono ammesse trasformazioni che ne possano alterare le finalità.
- 18) Nell'area interessata dall'ambito di trasformazione del Documento di Piano, Atr1, devono trovare attuazione misure di mitigazioni e compensative necessarie per l'attuazione della progettualità di ARCO VERDE. In particolare, deve essere acquisite in disponibilità dell'amministrazione comunale le aree verdi necessarie per gli interventi indicati per l'ambito primario n. 3 Piana di Arzenate – Brembo scheda 3.PR.7.

- 19) Nell'area interessata dalla trasformazione prevista dal Piano delle Regole variante 17, devono essere previste misure di mitigazione in forma di fasce arboree e arbustive verso gli spazi aperti.
- 20) Nell'area interessata dalla trasformazione prevista dal Piano delle Regole variante 23 deve essere prevista una riqualificazione del verde pertinenziale coerente con le funzioni del corridoio primario della RER.

Art. 51 Disciplina degli Interventi per la Tutela del Paesaggio

1) Tipi di intervento

Ci si riferisce a edifici sia di civile abitazione che produttivi in caso di: nuova edificazione, manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente, ampliamento, sopraelevazione di edificio, recupero di sottotetto, realizzazione di box auto o autorimessa interrata, fino ad interventi di adeguamento tecnologico e quant'altro di pertinenza del fabbricato.

Vanno considerate, congiuntamente a questa categoria di interventi, tutte le opere relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.

2) Caratteristiche dell'intervento

Parte di questi interventi interagiscono direttamente con la conservazione e tutela delle componenti ambientali e paesaggistiche dei luoghi, in quanto possono comportare:

- eliminazione di alberi e di vegetazione preesistente;
- movimenti di terra e scavi di fondazione;
- realizzazione di struttura portante, tamponamento;
- predisposizione di strade ed accessi carrabili all'area;
- installazione d'impianti tecnici necessari al corretto funzionamento dell'edificio, che possono, comportare la realizzazione di volumi esterni;
- allacciamento al pubblico acquedotto, alle fognature e alla rete di distribuzione della corrente elettrica: posa in opera di condutture interrate.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, questi possono determinare aumento di volumetria edificata a scapito della superficie a verde.

Gli interventi di restauro sul patrimonio edilizio esistente possono comportare variazione dello skiline esistente: modificazione delle facciate e delle coperture con conseguente variazione dei caratteri tipologici presenti (uso di materiali non sempre coerenti con l'edilizia storica, variazioni di colorazioni e tinteggiature, inserimento di aperture non congruenti, ecc...) e della percezione dei manufatti.

3) Indirizzi progettuali e mitigazioni

In linea generale si ritiene che gli edifici debbano coerentemente inserirsi nel contesto ambientale esistente e che a tal fine si debba tener conto di una concordanza di linee compositive, coperture, materiali costruttivi e tinteggiature, ferma restando l'opportunità di richiamarsi, soprattutto nel caso di nuove costruzioni, agli edifici preesistenti tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva locale storicamente e culturalmente definita.

Si potranno altresì ammettere soluzioni diverse anche innovative in un contesto tradizionalmente connotato, purché si tenga presente la necessità di stabilire coerenza e congruità tra l'elemento antropico e la naturalità del sito.

4) Componente percettiva del paesaggio

Visibilità dell'opera:

- l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti e la nuova costruzione di un edificio, soprattutto in zone collinari e in zone montane, possono comportare il cambiamento dello

"skyline" esistente; pertanto, la progettazione deve tener conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione;

- l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale;
- sarà opportuno evitare la formazione di muri contro terra troppo elevati; è preferibile la soluzione con terrazzamenti;
- l'impiego di coperture piane per i fabbricati produttivi e/o similari, fermo restando l'opportunità del ricorso a tale tipologia, necessita di un'attenta definizione dei materiali e delle finiture, al pari delle facciate del manufatto;
- eventuali volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere, dovrebbero essere collocati in posizioni di scarsa interferenza con le principali visuali e realizzati preferibilmente in legno o lamiera tinteggiata con colori che si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.

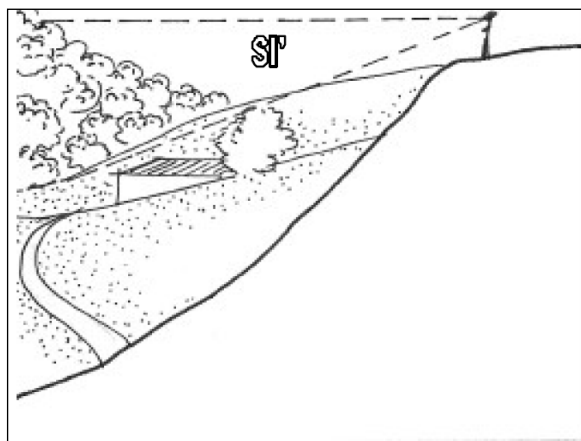


Figura 1

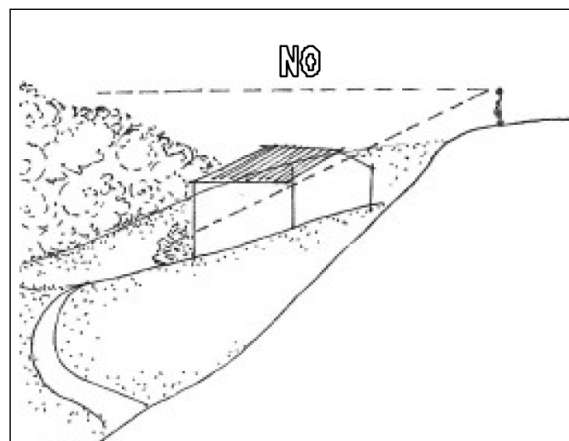


Figura 2

5) Componente antropico – culturale del paesaggio

È necessario preservare e valorizzare elementi, trame e assetti storici dei luoghi; pertanto:

- gli interventi sull'esistente dovranno salvaguardare le strutture preesistenti di valore storico o costituenti elementi consolidati del paesaggio;
- le nuove costruzioni in contesti storicizzati dovranno armonizzarsi con i caratteri più ricorrenti e tipici dell'edilizia tradizionale-storica delle aree circostanti, senza per altro ricadere in forme di pura imitazione;
- l'orientamento dell'edificio deve tener conto della migliore esposizione rispetto ai punti cardinali e le falde della copertura dovranno fare riferimento alla disposizione delle coperture dei manufatti circostanti: in contesti storico-tradizionali sarà preferibile mantenere la disposizione della copertura a due falde con la linea di colmo disposta parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale mentre l'inclinazione delle falde di copertura dovrà adeguarsi in linea di massima a quella che contraddistingue la zona d'intervento (Figura 3);
- gli ampliamenti dovranno integrarsi con i volumi delle preesistenze e adottare soluzioni congruenti con le caratteristiche compositivo-architettoniche dei manufatti esistenti (Figura 4);
- l'inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinati ad impianti tecnici, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione;

- tipo e materiali dei paramenti esterni e delle decorazioni degli edifici, finiture, coloriture dei fabbricati ed opere esterne, dovranno essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono;
- in superfici limitate (ad esempio sulla stessa facciata), è da evitare l'utilizzo di materiali e finiture diversi, come anche l'utilizzo di abbaini, aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi (Figura 5);
- è necessario tener conto del rapporto del manufatto con i tracciati e le aree scoperte e gli edifici confinanti.

L'intervento edilizio può essere l'occasione per:

- ricucire il tessuto edilizio e completare l'impianto tipologico originario, partendo dall'analisi del rapporto tra edificato, orografia e morfologia del luogo;
- eliminare strutture non compatibili, corpi estranei e superfetazioni che non permettono la leggibilità dell'insieme.



Figura 3

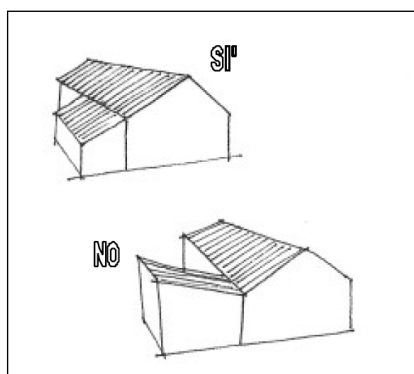


Figura 4

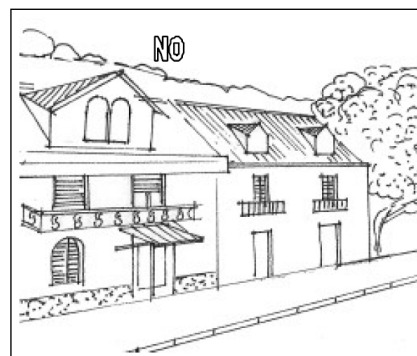


Figura 5

6) Componente naturale del paesaggio

Per quanto riguarda la componente naturale del paesaggio:

- gli interventi di dimensioni significative, che comportano un forte impatto sul contesto paesaggistico - ambientale e una conseguente diminuzione della naturalità, è opportuno che vengano compensati da adeguati interventi di miglioramento ambientale che potranno interessare anche ambiti degradati in aree limitrofe;
- l'insediamento non deve essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni;
- è sempre opportuno che il ripristino dei luoghi avvenga all'interno della considerazione di quelle che sono le peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona d'intervento, e sia volto a ricostruire nella maniera più opportuna la situazione di partenza o a migliorarla con interventi mirati (Figura 6 e Figura 7);
- eventuali alberature, filari, macchie dovranno, se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, diventare parte integrante del progetto di trasformazione.

Grande attenzione dovrà essere prestata alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che possono rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante; essi dovranno diventare parte integrante della progettazione:

- la progettazione degli spazi verdi deve tener conto della dimensione "temporale", in quanto la vegetazione varia a seconda delle stagioni e cresce/deperisce nell'arco degli anni;
- lo studio di volumi e masse di vegetazione di altezze e consistenza differenti aumenta la varietà e l'articolazione degli spazi di pertinenza dell'edificio;
- per la realizzazione delle aree verdi in ambito urbano, si potrà prevedere l'utilizzo di specie autoctone e di essenze ornamentali non autoctone;
- per la realizzazione delle aree verdi in contesti di frangia all'abitato e in aree extra urbane si dovrà usare esclusivamente vegetazione autoctona in modo da creare un collegamento (ideale, percettivo e soprattutto ecologico) con la vegetazione circostante;
- le piante utilizzate come barriera verde lungo il confine della proprietà dovranno essere integrate con le piante interne ed esterne al lotto;
- per i percorsi si dovrà privilegiare in contesti storico-tradizionali l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione costruttiva locale; la scelta dovrà essere in ogni caso congruente con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio; in ogni caso è sempre preferibile la realizzazione di superfici drenanti (ad esempio prato armato, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc...) rispetto a pavimentazioni impermeabili;
- le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici, evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive e dovranno seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza;
- un'accorta progettazione della recinzione dovrà permettere visuali verso l'esterno inquadrandole e sottolineandole e al contempo contribuirà a mascherare/occultare eventuali elementi dequalificanti;
- può essere consigliabile l'utilizzo di verde pensile soprattutto nei centri abitati, come risposta alla carenza di aree verdi; ad esempio, nella realizzazione di coperture di box auto e parcheggi interrati, contribuendo a migliorare l'aspetto degli spazi di pertinenza dell'abitazione e a diminuire l'impatto visivo degli interventi.

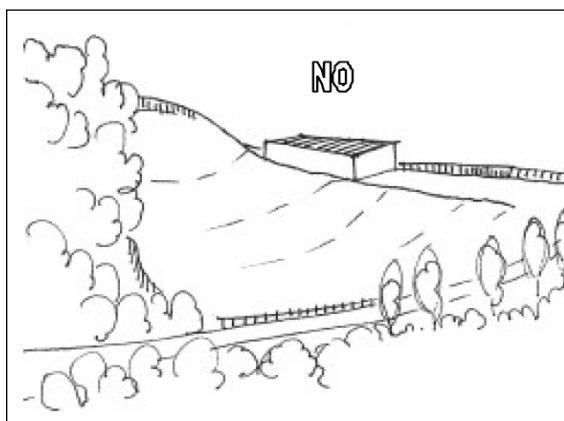


Figura 6

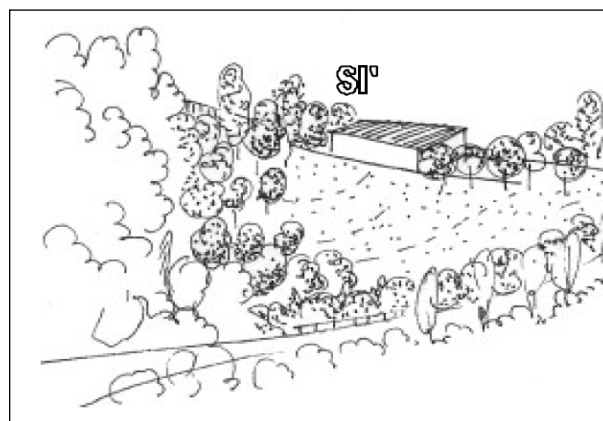


Figura 7

Art. 52 E1_Ambiti agricoli di valore strategico

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardano aree caratterizzate da un sistema naturale agrario consolidato che si riconosce nell'esclusiva

funzione agricola, nella presenza di un sistema idroregolatore che consente l'afflusso di acque irrigue e nella forte e generale connotazione agraria del paesaggio.

- 2) Per tali ambiti viene riconosciuta la particolare rilevanza dell'attività agricola; pertanto, dovranno essere poste in atto azioni mirate alla tutela ed incentivazione, nel rispetto degli elementi culturali, storici e paesaggistici esistenti.
- 3) Dovrà essere favorito il recupero dei fabbricati e delle strutture con caratteri tipici della tradizione nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni di cui ai successivi articoli.
- 4) La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con l'edificazione di nuovi edifici sia attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo. Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione in relazione ai parametri di cui all'art. 49 delle presenti norme.
- 5) Gli insediamenti relativi alla attività agricola e zootecnica sono consentiti nei limiti delle indicazioni di cui al precedente art. 49.
- 6) Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti, esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e a seguito di Piano aziendale redatto da professionista abilitato.
- 7) La tutela dell'ambito agricolo si applica mediante l'adozione di tipologie architettoniche che siano rispettose degli elementi storico e ambientali dell'area e mediante interventi di mantenimento delle coltivazioni, ivi compresa l'arboricoltura da frutto, che prevedano il contenimento dei limiti di campitura, l'introduzione di alberature e filari lungo i confini, canali e strade. Il taglio di siepi e i filari dovrà essere regolamentato nell'ambito del regolamento del verde comunale.
- 8) Per gli interventi edilizi che possono risultare interferenti con la REC, prima del rilascio dei titoli edilizi, è necessaria la verifica delle potenziali interferenze che le opere possono determinare sui corridoi ecologici, sui varchi e sui nodi della rete ecologica. Sono da escludere gli interventi che determinano trasformazioni tali da rendere inefficienti le funzioni indicate dalla REC o che non attuano adeguate misure di mitigazione.

Art. 53 E2_Ambiti agricoli di valore non strategico

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno e riguardano aree agricole in prossimità dell'abitato, nelle quali è stata modificata la tessitura storica del reticolo tradizionale.
- 2) Nell'ambito l'attività agricola, benché importante, non ha carattere strategico, ovvero non costituisce elemento prevalente del tessuto produttivo. Per contro però la componente agricola dei coltivi e delle alberature determina un elevato valore aggiunto alla trama paesaggistica del territorio limitrofo alle aree urbanizzate.
- 3) In questo ambito sono consentite nuove edificazioni agricole ad uso residenziale ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché annessi agricoli e serre secondo i parametri e le indicazioni di cui al precedente art. 49.
- 4) Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti, esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e a seguito di Piano aziendale redatto da professionista abilitato.
- 5) Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni per la zootecnica (stalle) è consentito l'ampliamento di quelle esistenti nella misura massima del 50% in conformità ai disposti art. 49.

- 6) La tutela dell'ambito agricolo si applica mediante interventi di mantenimento delle coltivazioni, il contenimento dei limiti di campitura, l'introduzione di alberature e filari lungo i confini, canali e strade anche con funzione di fondale visivo, soprattutto verso gli ambiti urbanizzati. Il taglio di siepi e i filari dovrà essere regolamentato nell'ambito del regolamento del verde comunale.
- 7) Per quanto concerne il comparto definito con apposita notazione grafica  è consentita la realizzazione di una struttura a servizio dell'attività agrituristica da adibirsi a ricovero animali (cavalli) e accessori, tale struttura dovrà avere una superficie massima di mq 150,00, altezza massima m 3,00 e potranno essere ricoverati numero di 6 (sei) capi. Relativamente alle distanze tale struttura per il ricovero di animali dovrà avere una distanza minima dai fabbricati residenziali esistenti pari a m 50,00.
- 8) Nelle aree perimetrate con apposita annotazione grafica  sulla tavola C1, non è consentita alcuna edificazione in maniera tale da preservare una sfascia di filtro fra l'edificato a sud della via Palestro e quello di via della resistenza anche in considerazione dell'azienda agricola preesistente a nord.
- 9) Per gli interventi edilizi che possono risultare interferenti con la REC, prima del rilascio dei titoli edilizi, è necessaria la verifica delle potenziali interferenze che le opere possono determinare sui corridoi ecologici, sui varchi e sui nodi della rete ecologica. Sono da escludere gli interventi che determinano trasformazioni tali da rendere inefficienti le funzioni indicate dalla REC o che non attuano adeguate misure di mitigazione.

Art. 54 E3_Ambito a destinazione agricola per coltura florovivaistica

- 1) Il P.G.T. individua un ambito all'interno del quale risulta già insediata una attività di coltivazione florovivaistica.
- 2) Sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione sui fabbricati esistenti.
- 3) Viene consentita altresì la possibilità di ampliamento nella misura massima del 10% della superficie esistente.
- 4) È prescritto il limite del 5% al rapporto di copertura sull'intero ambito nel caso di realizzazione di coperture provvisorie o stagionali funzionali alla attività (serre ed annessi agricoli).
- 5) Per le coltivazioni orto-floro-vivaistiche specializzate, che necessitano di condizioni climatiche non garantite dall'andamento stagionale, all'interno dell'ambito sono ammesse le realizzazioni di serre e tunnel come descritte all'art. 49 nel limite del 40% di rapporto di copertura delle aree in godimento presenti nell'ambito.

Art. 55 E4_Ambito boschivo di tutela paesistica

- 1) Lungo le scarpate morfologiche del Fiume Brembo, o laddove siano presenti delle aree Boscate il P.G.T. individua delle aree Boschive di tutela paesistica.
- 2) In tale ambito vigono le seguenti prescrizioni:

- divieto di trasformazione d'uso delle superfici boscate se non finalizzate allo svolgimento delle pratiche selvicolturali e alla realizzazione delle infrastrutture di accesso utili alla manutenzione (percorsi pedonali, ciclo-pedonali o carrabili di servizio a fondo naturali con larghezza massima di 2,50 m);
 - divieto di introduzione, mediante rimboschimento o rinfoltimento, di essenze arboree e arbustive estranee alla vegetazione autoctona;
 - obbligo di trattamento selvicolturale di tipo conservativo, con tagli di utilizzazione del soprassuolo ceduo che incidano prevalentemente sulla robinia e che prevedano il rilascio di numerose matricine da seme scelte tra le specie autoctone più importanti (carpino, frassino, bagolaro e quercia)
- 3) Nelle aree di cui alla disciplina del presente articolo non è ammessa alcuna edificazione, per gli eventuali manufatti edilizi esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia.
- 4) Per garantire la stabilità delle scarpate, degli argini o dei versanti è consentito il risanamento di muri di pietra a secco, la costruzione di nuovi muri di pietra e il rifacimento delle arginature in gabbioni lungo le aree in prossimità del Fiume Brembo.

Art. 56 E5_Parco fluviale del fiume Brembo

- 1) Il P.G.T. indica con apposita campitura le aree che per la presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici sono soggette a particolare salvaguardia finalizzata alla creazione di un "Parco fluviale del fiume Brembo".
- 2) Le previsioni di piano si attuano attraverso opportuno "piano attuativo di dettaglio" di iniziativa pubblica in maniera tale da valorizzare e da regolamentare l'utilizzo di un contesto di particolare valenza paesaggistica.
- 3) Fino alla approvazione del "piano attuativo di dettaglio" è vietato:
- qualsiasi intervento di nuova edificazione e/o ampliamento di edifici esistenti, fatta salva la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
 - per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti dall'art. 27 lettere a, b, c, d della Legge 12/2005.
 - l'apertura di nuove strade e di costruzione di infrastrutture in genere.
 - qualsiasi intervento di alterazione e mutazione delle condizioni naturali del terreno, salvo che si tratti di normali interventi connessi al mantenimento delle colture agricole ove queste siano in atto alla data di adozione delle presenti norme, compresi prelievi, spostamenti di terra e livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.
 - l'abbattimento delle alberature esistenti, il taglio degli appezzamenti alberati isolati delle siepi arboree e arbustive. Il taglio dei boschi potrà avvenire solo in conformità a quanto previsto dal Regolamento Regionale 5/2007 e dovranno essere di tipo conservativo oggetto di progettazione forestale subordinata da preventivo nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale.
 - la costruzione di recinzioni fisse se non, limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici.
 - la chiusura al passaggio dei sentieri pubblici o di uso pubblico.

- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade comunali e dalle strade vicinali, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alla attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.
 - Il deposito di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.
- 4) Scopo prioritario del "piano attuativo di dettaglio" è quello di stabilire gli interventi infrastrutturali, colturali e paesaggistici occorrenti per:
- salvaguardare, tutelare e valorizzare i beni naturali, ambientali e paesistici con particolare attenzione al miglioramento strutturale e floristico dei soprassuoli arborei finalizzato a migliorarne le funzionalità paesaggistiche e ambientali.
 - mantenere l'attività agricola compatibilmente con i valori da salvaguardare.
 - incentivare e organizzare le attività di fruizione ricreativa dell'area compatibili con le valenze naturalistiche della stessa.
 - consentire la fruizione degli spazi verdi anche alle fasce di popolazione con limitazioni motorie (anziani, disabili, ecc.)
- 5) Il "piano attuativo di dettaglio" definirà in conformità alle previsioni del P.G.T., senza costituirne Variante:
- le destinazioni delle diverse parti dell'area, in relazione ai diversi usi e destinazioni previste.
 - le aree in cui la destinazione agricola deve essere mantenuta e/o recuperata.
 - i criteri, i limiti e le modalità per l'esercizio dell'attività agricola.
 - per le zone boschive i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto e le disposizioni intese alla salvaguardia dei valori storici e naturalistici.
 - i caratteri, i limiti e le condizioni degli ampliamenti e delle trasformazioni d'uso consentiti degli edifici esistenti.
 - le attrezzature, le infrastrutture e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del Parco, con particolare riferimento al sistema della mobilità interna.
 - le caratteristiche, architettoniche, tipologiche, distributive e dei materiali, delle attrezzature e degli edifici realizzabili.
 - le aree e gli immobili eventualmente da acquisire.

Art. 57 E6_Fascia di tutela del terrazzo morfologico del fiume Brembo

- 1) La fascia di tutela è individuata dal P.G.T. con apposita campitura grafica.
- 2) In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività agricole purché queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.
- 3) Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale.

- 4) In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.
- 5) Sono ammesse, per tutte le attività agricole, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo. Tali costruzioni non potranno comunque avere un'altezza superiore a m 3,50 ed una superficie coperta superiore a mq 16,00 e dovranno essere realizzate in legno e non potranno avere in alcun caso destinazione abitativa.
- 6) Nel caso di interventi su edifici esistenti che non siano dotati di infrastrutture per l'accesso carrale è consentita la realizzazione dei percorsi necessari ad ottenere tali accessi purché vengano realizzati con dimensioni non superiori a m 3,00, sono escluse pavimentazioni in calcestruzzo masselli autobloccanti, bitumati ecc. È ammessa la realizzazione di sottofondi con materiale ghiaioso o frantumato e pressato.
- 7) I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici dovranno essere oggetto di specifica domanda di concessione con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi e in particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti e l'eventuale formazione di elementi di contenimento la cui altezza comunque non potrà superare i m 0,50.
- 8) Le strutture con destinazione agricola in atto potranno essere utilizzate ai fini residenziali solo dopo un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di cessazione dell'utilizzo agricolo che deve essere notificata e constatata dall'Ufficio Tecnico Comunale che redigerà apposito verbale da conservarsi agli atti.
- 9) Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione interna e interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.
- 10) Tali ambiti sono a tutti gli effetti computabili quali superficie condotta dalle singole aziende per la determinazione del potenziale edificatorio in altre parti del territorio comunale.

Art. 58 E7_Aree verdi di mitigazione ambientale

- 1) Il Piano delle Regole individua le aree di verde alle quali è attribuito una funzione di mitigazione ambientale; si tratta di aree di frangia all'edificato o adiacenti ai reticoli idrici per le quali viene riconosciuto un valore ambientale e paesaggistico di interesse comune.
- 2) Su queste aree l'attuale destinazione d'uso è di tipo prettamente agricolo-forestale non intensivo, di verde pertinenziale o di schermatura vegetale con funzioni di mascheramento e mitigazione.
- 3) A seconda delle formazioni vegetali presenti e dell'effettivo uso agricolo dell'area, valgono le seguenti prescrizioni:

a. Colture agrarie erbacee, permanenti e in rotazione.

Si tratta di piccoli appezzamenti agricoli con destinazione colturale a prato permanente o a seminativo. Sono aree importanti perché salvaguardano le frange e gli spazi aperti lungo il confine tra le superfici urbane e le zone agricole. Su queste aree non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle agricole e forestali e da quelle di verde a carattere ricreativo, ivi comprese le nuove edificazioni anche se a servizio dell'attività agricola.

Gli interventi di eventuale sistemazione di queste aree sono soggetti a titolo autorizzativo e devono essere progettati prestando grande attenzione alla composizione degli spazi aperti di collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante.

b. Formazioni vegetali arboree, siepi e filari.

Queste formazioni vegetali di tipo lineare, che per dimensioni e larghezza non rientrano nella definizione di bosco, costituiscono elementi fondamentali della rete ecologica e come tali il PGT non ne consente il cambio di destinazione d'uso.

Sono consentiti quegli interventi selvicolturali volti a favorirne il mantenimento, l'aumento della diversità specifica e della complessità strutturale del popolamento arboreo e arbustivo. Le operazioni di taglio dovranno fare in modo che vengano favorite le specie arboree autoctone tipiche dell'alta pianura lombarda (tiglio, frassino, acero, quercia, carpino, bagolaro, platano, pioppo, salice, olmo, ecc.) e il corredo di specie arbustive che producono frutti appetiti dall'avifauna (viburno, biancospino, rose selvatiche, nocciolo, sorbi, ecc...).

I proprietari di siepi e filari confinanti con strade e sentieri devono mantenere le alberature in modo da non restringere o danneggiare la carreggiata o il sedime, impedendo o limitando la viabilità, il transito pedonale e la visibilità. Qualora per effetto di intemperie o altre cause vengano a cadere sul piano stradale alberi piantati in terreni laterali o ramaglie di qualsiasi specie e dimensioni, il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli con tempestività.

Lungo le rive dei corpi d'acqua naturali o artificiali, sia perenni che temporanei, lungo le scarpate ed i margini delle strade, nonché lungo le separazioni dei terreni agrari e sui terreni sottostanti le linee elettriche (L.R. 31.03.2008 n. 10, art. 5.6) è vietato effettuare l'eliminazione andante della vegetazione erbacea e arbustiva spontanea mediante l'impiego di sostanze erbicide o del fuoco. L'uso del fuoco per le ripuliture è sempre vietato nei periodi di grave pericolosità per gli incendi ed è limitato alle aree non alberate, fuori dal tessuto urbano e solo per la combustione di ramaglie accatastate.

Nelle fasce e i filari boscati, esistenti o di nuova realizzazione, aventi finalità di mascheramento e mitigazione paesaggistica ed ambientale di insediamenti industriali, sono consentiti solo tagli di manutenzione e di riduzione delle alberature effettuati esclusivamente a fini di miglioramento qualitativo e strutturale, a scopo fitosanitario e in funzione di tutela della pubblica incolumità.

La più puntuale definizione dei trattamenti selvicolturali potrà avvenire anche mediante un apposito regolamento comunale.

c. Formazioni forestali

Sono tutte quelle aree interessate da vegetazione arborea che per dimensioni ed estensioni ricadono nella definizione di bosco di cui all'art. 42 della L.R. 31/2008. Su queste aree si applicano le prescrizioni di cui all'art. 49.

Art. 59 E8_Orti periurbani

- 1) Sono indicati con apposito contrassegno nella tavola C1 del Piano delle Regole e riguardano alcuni appezzamenti di terreno adibiti per lo più ad orti condotti da soggetti privati.
- 2) Per tali ambiti deve essere favorita la conduzione di attività di tipo agricolo anche a carattere familiare.
- 3) Per tali ambiti è fatto obbligo di rispettare lo stato dei luoghi sia per quanto concerne il mantenimento delle caratteristiche dei fabbricati che l'impianto a verde.

- 4) È consentito altresì il recupero volumetrico di eventuali fabbricati accessori o superfetazioni, purché regolarmente assentiti, nell'ottica di un riordino ambientale e paesaggistico del comparto.
- 5) È consentita la realizzazione di caselli per il ricovero delle attrezzature nel limite massimo di mq 50,00 di superficie coperta ed altezza massima misurata in colmo di m 4,50; tali manufatti dovranno integrarsi con il contesto agricolo circostante.

Art. 60 Ambito di tutela per la mobilità

- 1) È individuata con apposita notazione sulla tavola C1 di Piano delle Regole.
- 2) La finalità è quella di preservare una porzione di territorio onde mantenere l'ipotesi di realizzare un collegamento viabilistico ad ovest del territorio comunale, anche in accordo con i comuni confinanti, per eliminare le criticità di attraversamento del centro abitato del comune di Brembate di Sopra.
- 3) Entro tale fascia non è consentita edificazione alcuna; qualora sia confinante con il tessuto residenziale consolidato, viene concessa la possibilità di realizzare recinzioni, in rete metallica e pali in ferro a fondazione isolata, altezza massima m 1,80.
- 4) Sono ammesse esclusivamente attività agricole, pertanto potranno essere poste in atto azioni di tutela ed incentivazione delle stesse.
- 5) Per i fabbricati esistenti sono consentite unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nel rispetto delle destinazioni d'uso in atto.

Art. 61 Repertorio degli insediamenti rurali soggetti a prescrizioni specifiche

- 1) Gli edifici esistenti in ambito agricolo sono individuati ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. nel Piano delle Regole, mediante specifica nomenclatura riferita alla loro attuale destinazione d'uso, ed ognuno di essi è valutato in funzione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche ed ambientali mediante schedatura allegata al presente Piano delle Regole.

La nomenclatura utilizzata nella tavola C1 del Piano delle Regole e nella schedatura allegata è la seguente:

RR: edificio rurale e/o abitazione rurale;

AA: attrezzature agricole (stalle, fienili, depositi attrezzi e mezzi meccanici, ecc.);

AG: attrezzature agrituristiche.

CA: caselli, baracche

Qualora tali fabbricati non risultino autorizzati e/o condonati sono comunque soggetti a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Nel caso di fabbricati non individuati sulle tavole, regolarmente assentiti, viene confermata la destinazione in essere.

- 2) La demolizione totale o parziale di tali edifici potrà essere autorizzata solo per comprovati motivi di sicurezza e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata nei limiti di volumetria, giacitura e di altezza preesistenti così come autorizzate ad esclusione delle superfetazioni e

comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari e dei caratteri tipologici dell'edificio totalmente o parzialmente demolito.

- 3) Per i fabbricati minori individuati con "CA" nella tavola di Piano delle Regole, qualora regolarmente assentiti, sono prescritti interventi di adeguamento ambientale in maniera tale da conformarsi allo stato dei luoghi.
- 4) Per gli edifici individuati con apposita classificazione nelle "schede di rilevazione dei fabbricati in ambito agricolo" e regolarmente "autorizzati" sono consentiti i seguenti interventi:

a. Fabbricati contrassegnati - RR

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, nonché il cambio di destinazione d'uso a residenza, a condizione che il richiedente del Permesso di Costruire dimostri di essere:

1. proprietario da almeno 5 anni;
2. di non coltivare più il fondo (non sia più agricoltore) da almeno 6 anni;
3. atto di impegno a non cedere la proprietà per almeno altri 9 anni;
4. previo versamento degli oneri dovuti.

b. Fabbricati contrassegnati - AA

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Sono ammessi interventi in ampliamento nel rispetto della L.R. 12/2005 e s.m.i..

c. Fabbricati contrassegnati - AG

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione.

- 5) Tutti gli interventi di cui sopra dovranno attenersi alle indicazioni di massima e rispettare le eventuali prescrizioni specifiche particolari in nota alle singole schede di valutazione.
- 6) Per quanto concerne la possibilità di ampliamento ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., dovranno essere rispettate le distanze prescritte agli art. 5 commi 12, 13 e 14, delle presenti norme.
- 7) Gli interventi edilizi dovranno rispettare i requisiti igienico sanitari previsti dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo, inoltre, non potranno prevedere destinazioni che rechino, in qualsiasi modo, pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole e pertanto ogni progetto edilizio dovrà essere corredato da una specifica relazione tecnico-agronomica.
- 8) Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.
- 9) Nei progetti di sistemazione dei fabbricati, si dovranno utilizzare materiali e magisteri tipici della tradizione, in modo che l'intervento edilizio si configuri come recuperato e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e/o ambientali di manufatti esistenti e delle loro pertinenze esterne.
- 10) L'attività agricola e zootecnica e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività turistica, ovvero:

- a. servizi di ospitalità, con attività pensionistica minimamente attrezzata o di affitto di stanze e/o alloggi (non più di 15 camere e/o per un numero massimo di 30 ospiti al giorno);
- 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, 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 relativo ai locali da adibire all'attività.

L'attività agrituristica è autorizzata e promossa in base ai criteri stabiliti dal Titolo X della Legge Regionale 05/12/2008 n. 31, e normativa collegata, non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali ed è comunque soggetta alle prescrizioni della L.R. 12/2005.

- 11) Gli interventi edilizi necessari per realizzare le destinazioni di cui al comma 10 sono subordinati al rilascio di "Titolo Edilizio Convenzionato" art.21 delle presenti norme, in maniera tale da definire le finalità, nonché gli obblighi per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione e/o di servizio, nonché per l'attività di presidio/manutenzione del paesaggio.

TITOLO V

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO

Art. 62 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica)

- 1) A corredo del PGT vi è la componente geologica idrogeologica e sismica del territorio comunale; il Piano delle Regole recepisce integralmente le prescrizioni e le indicazioni del suddetto studio quale parte integranti della presente normativa, in particolare con le norme geologiche di Piano.

Art. 63 Reticolo idrico

- 1) Il comune di Brembate di Sopra è dotato di studio relativo alla polizia idraulica dei corsi d'acqua dell'intero territorio comunale, con particolare riguardo alla definizione del reticolo idrico minore.
- 2) Il Piano delle Regole recepisce integralmente le prescrizioni e le indicazioni del suddetto studio quale parte integranti della presente normativa, in particolare le norme relative.

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE

Art. 64 Norma transitoria

- 1) 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.
- 2) 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 difforni.
- 3) 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.
- 4) 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; gli altri tipi di intervento comportano l'adeguamento alle norme riferite agli ambiti del Piano delle Regole.

INDICE

TITOLO I	1
DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
Art. 1 Attuazione	1
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica	1
Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole	2
Art. 4 Allegati ed elementi costitutivi del Piano delle Regole	2
TITOLO II	3
PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO	3
Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi	3
Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta	11
Art. 7 Parcheggi privati	12
Art. 8 Lotti liberi	13
Art. 9 Lotti di pertinenza	13
Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)	13
Art. 11 Destinazioni d'uso	14
Art. 12 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon”	14
TITOLO III	15
PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI	15
Capitolo I - INFRASTRUTTURE	15
Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto	15
Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico	16
Art. 15 Limiti di arretramento e di contenimento delle costruzioni	17
Art. 16 Fasce di rispetto dagli elettrodotti	18
Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI – AREE A POTENZIALE ARCHEOLOGICO	19
Art. 17 Costruzioni da demolire – Costruzioni lungo le strade	19
Art. 18 Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente, aree a potenziale archeologico	19
TITOLO IV	20
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	20
Art. 19 Suddivisione del territorio	20
Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	22
Art. 20 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	22
Art. 21 Titolo edilizio convenzionato	27
Art. 22 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali – ammissibilità di insediamento di attività commerciali	29
Art. 23 Ambiti di rigenerazione urbana	30
Art. 24 CS_Ambiti di interesse storico. Nuclei di antica formazione	40
Art. 25 TIPI ARCHITETTONICI _Ambiti di interesse storico – Nuclei di antica formazione	42
Art. 26 GRADI DI INTERVENTO nei centri storici	47
Art. 27 R1_Ambiti consolidati costituiti da contesti edilizi disomogenei	52
Art. 28 R2_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano a carattere intensivo	53
Art. 29 R3_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-intensivo	54
Art. 30 R4_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere semi-estensivo	55
Art. 31 R5_Ambiti consolidati parzialmente edificati a carattere estensivo	57
Art. 32 R6_Ambiti costituiti da lotti liberi o parzialmente edificati a SL definita	58
Art. 33 R7_Ambiti parzialmente edificati inseriti in un contesto di verde privato	59
Art. 34 R8_Ambiti soggetti alle previsioni di Piani Attuativi previgenti	60
Art. 35 R9_Ambito mix funzionale "Palazzo Caproni"	60
Art. 36 R10_Ambito di rigenerazione urbana a destinazione mista	60
Capitolo II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	62
Art. 37 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche	62
Art. 38 P1_Ambiti produttivi consolidati	65
Art. 39 P2_Ambiti produttivi consolidati a carattere intensivo	66

Art. 40	P3_Ambito di rigenerazione per insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa previgente di ristrutturazione a destinazione mista (comparto GELLER)	66
Art. 41	P4_Ambito produttivo soggetto a ristrutturazione edilizia a destinazione mista (FONDAZIONE LEGLER)	67
Art. 42	P5_Ambiti produttivi soggetti a pianificazione attuativa previgente SUAP	68
Art. 43	P6_Ambiti produttivi per attività di recupero trattamenti inerti	69
Art. 44	P7_Ambiti produttivi per attività di deposito conto terzi	69
Art. 45	P8_Ambito di recupero ex attività di cava soggetto a pianificazione attuativa previgente	70
Art. 46	P9_Ambito di riqualificazione urbana a destinazione commerciale - campo via Torre (ex P_10 Variante n. 7 al PGT)	70
Art. 47	P10_Attrezzature al servizio della viabilità.....	71
Art. 48	Ambito territoriale estrattivo ATEg30	71
Capitolo III	- AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA	72
Art. 49	Destinazioni d'uso e norme generali	72
Art. 50	Rete ecologica di livello comunale REC	76
Art. 51	Disciplina degli Interventi per la Tutela del Paesaggio.....	78
Art. 52	E1_Ambiti agricoli di valore strategico	81
Art. 53	E2_Ambiti agricoli di valore non strategico.....	82
Art. 54	E3_Ambito a destinazione agricola per coltura florovivaistica	83
Art. 55	E4_Ambito boschivo di tutela paesistica.....	83
Art. 56	E5_Parco fluviale del fiume Brembo.....	84
Art. 57	E6_Fascia di tutela del terrazzo morfologico del fiume Brembo	85
Art. 58	E7_Aree verdi di mitigazione ambientale.....	86
Art. 59	E8_Orti periurbani	87
Art. 60	Ambito di tutela per la mobilità.....	88
Art. 61	Repertorio degli insediamenti rurali soggetti a prescrizioni specifiche.....	88
TITOLO V		91
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO		91
Art. 62	Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica)	91
Art. 63	Reticolo idrico	91
TITOLO VI		92
NORME TRANSITORIE		92
Art. 64	Norma transitoria	92