

COMUNE DI OSIO SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

VARIANTE N.1/2018

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI
via D. Chiesa 16 24128 Bergamo
tel/fax 035/220260
e-mail: studio@archtosetti.it

Collaboratori:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti _ Casirate d'Adda

Approvazione: Del.C.C. n° 23 del 07.06.2012

Variante approvata con D.C.C. n.17 del 27/03/2019



data: MARZO 2019

aggiornamenti:

Art 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Osio Sopra , ai sensi della LR 12/2005 e successiva modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
2. Le presenti norme si integrano con la disciplina delle NTA del Documento di Piano che definisce tutte le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 2 Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua:
 - a. sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla legge a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi,
 - b. in forma diretta previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.

2. Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:
 - Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005
 - Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
 - Il "Permesso di costruire in deroga" di cui agli art. 14 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40 della L.R. 12/2005
 - La Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (C.I.L.A.) di cui agli artt. 6-*bis* del D.P.R. 380/2001,
 - La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A), di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
 - Altri Titoli Abilitativi previsti dalle leggi vigenti.

3. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla S.C.I.A., ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.

4. Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, 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, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.

5. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

6. L'intervento mediante titolo abilitativi diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.

7. Ove sia prescritto dalla presente disciplina o da quella del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti a seguito dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
8. Tali strumenti, in particolare, sono:
 - a) I Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
 - b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
 - c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
 - d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
 - e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
 - f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle Zone di Recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457;
 - g) I Piani di Coordinamento d' Area, quali elementi prodromici alla Pianificazione attuativa
 - h) I Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati di Recupero (rispettivamente PRU e PIR, di cui all'art. 94 LR 12/2005 e s.m.i.);
 - i) Gli Accordi di Programma e atti di Programmazione negoziata (di cui alla LR 2/2003);
9. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
11. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto

dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dalle strade.

12. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di Titolo Abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.

Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa

1. Il Piano delle regole persegue la perequazione urbanistica quale elemento che deve mirare in ogni situazione a definire un sistemi di diritti e doveri nel quale le necessità del “pubblico” siano distribuite secondo sistemi equitativi.
2. A tal fine all’interno degli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi territoriali e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà.

Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1 - Superficie territoriale (St)

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

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra la capacità edificatoria (volume o superficie edificabile) e la superficie dell'area alla quale essa è attribuita.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria complessiva e la superficie zonale.

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza; tale distanza in tutte le zone, salvo

prescrizioni particolari (patti, convenzioni, deroghe in sede di P.A.) e tranne che nelle zone A, deve essere pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m , tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima consentita.

È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.

La distanza minima può essere ridotta fino a ml 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità di ml 10,00.

È consentito in caso di sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT la riduzione della distanza dai confini fino ad un minimo di ml 1,5 purchè il sopralzo non fuoriesca dal sedime dell'edificio esistente e si rispettino le distanze minime inderogabili di ml 3 tra pareti cieche e ml 10 tra pareti finestrate secondo quanto stabilito al successivo articolo.

7 - Distacco minimo fra edifici (De)

Per distanza tra pareti finestrate si intende la distanza minima intercorrente tra pareti di edifici antistanti quando almeno una di esse sia finestrata, tale distanza non deve essere inferiore a m. 10, tranne che nella zona del Centro Storico.

La distanza di m. 10 si misura ortogonalmente.

Le distanze tra gli edifici stabilite nel presente articolo sono da applicare anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.

Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a mt. 2,50 calcolata rispetto alla quota di spicco dell'edificio calcolata secondo quanto indicato al successivo punto 9 non hanno rilevanza di edificio ai fini dell'applicazione del presente articolo.

Le aperture nella copertura con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre storture laterali alle predette sedi quanto queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

La distanza degli edifici dal confine stradale si misura sulla normale alla linea di confine esistente o prevista dal PGT.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad una sporgenza di m 1,5 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale Ds indicate sulle tavole di zonizzazione del PGT con apposta simbologia grafica.

In generale, tranne che per la zona A, e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

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

9 - Altezza degli edifici (H)

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto della parete verticale o del coronamento in caso di edifici senza gronda.

Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture a due falde. Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico.

Nei terreni acclivi la quota di riferimento per l'altezza verrà misurata sulla mezzeria del fronte più alto del fabbricato.

Nel caso di edifici costruiti sul terrapieno l'altezza di questo ultimo non sarà considerata solo nel caso in cui la distanza dell'edificio dal piede dello stesso sia non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato.

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

11 – Unità di carico insediativo (UC) è determinato in rapporto alla dimensione della s.l.p. degli alloggi e definisce il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli standards urbanistici.

12 - Carico urbanistico primario (CU): esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio indotto dalle diverse destinazioni d'uso. Esso è distinto e classificato in : basso, medio, alto.

13 - Densità arborea (DA) : individua il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento, così come specificata dalla disciplina dei singoli interventi (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

14 Densità arbustiva (Dar) : individua il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento, così come specificata dalla disciplina dei singoli interventi (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

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

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

17 – Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio.

18 - Aree di pertinenza: costituiscono la porzione di superficie inedificata con cui gli edifici hanno un preciso legame funzionale, estetico e formale.

Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

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

20 - Volume del fabbricato V: viene misurato in metri cubi (m³) ed è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, comprendendo gli eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di ml. 3,50, salvo quanto previsto dalla disciplina del P.d.S.

Art. 5 Lotti liberi

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
2. Non sono da considerare liberi i lotti le cui potenzialità edificatorie sono state trasferite a qualsiasi titolo ad altri lotti per essere edificate in aggiunta alle potenzialità di competenza degli stessi

Art. 6 Lotto funzionale

1. Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).
2. Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio, nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o complesso stesso.
3. Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne all'edificio o al complesso edilizio qualora le possibilità edificatorie del lotto di pertinenza di questa siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. I Piani Attuativi i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
3. La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.
4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle presenti norme, i Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.
6. I Piani Attuativi e i Programmi Intergrati di Intervento sono corredati da elaborati tecnici che saranno stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e , in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

7. In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree in edificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi, al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
9. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.
10. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005, i piani attuativi di ogni genere che risultino conformi al PGT, nonché le varianti ai Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico, anche se precedentemente approvate dal Consiglio Comunale, sono adottati dalla Giunta Comunale e, ai sensi del medesimo art. 14, c. 4, vengono approvati dalla Giunta Comunale.
11. Qualora invece i Piani Attuativi e/o loro varianti vengano proposti in variante al PGT la competenza per l'adozione e l'approvazione degli stessi rimane del Consiglio Comunale.
12. È inoltre possibile l'adozione da parte della Giunta Comunale di Piani Attuativi conformi a varianti già adottate dal Consiglio Comunale, a condizione che l'atto di approvazione di tali Piani Attuativi da parte della Giunta, intervenga successivamente alla avvenuta pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio.
13. Ove il PGT preveda Piani Attuativi per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente tali interventi, nel rispetto della disciplina generale e specifica dello strumento urbanistico, sono assoggettati al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e dall'art. 8 delle presenti NtA.
14. La convenzione dovrà avere i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e prevedere tutti gli obblighi e le modalità di attuazione indicati dalla disciplina del PGT.
15. Il proponente ha comunque la facoltà di richiedere all'Amministrazione di procedere, in alternativa al Permesso di Costruire Convenzionato, alla presentazione del Piano Attuativo, come previsto dalla disciplina del PGT

Art. 8 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole

1. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, 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 di DIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
2. Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto in tutto o in parte utilizzazione.
3. Le domande di Permesso di Costruire o la DIA devono essere corredate da una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica, vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi, ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.
2. Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.
3. Le caratteristiche dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

Art. 10 Titolo edilizio convenzionato

1. Gli interventi edilizi, in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato" o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento.
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 attuativa l'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;
 - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.
3. Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato 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. 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 la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.
5. Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire o da equipollente DIA 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 e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
 - preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.
6. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente 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, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.
7. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T, o, nei casi di cui al successivo comma 9, 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, successivamente 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 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 N.T.A..
10. Qualora il titolo convenzionato differisca da schema tipo approvato, nonchè nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la

sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

11. Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 11, 1° comma della legge 28/1/1977 n. 10; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.
2. Il computo metrico estimativo redatto sulla base dell'ultimo bollettino dei prezzi di riferimento della CCIA della Provincia di Bergamo.
3. Il Permesso di costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.
4. Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che prevede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

Art. 12 Progetti preliminari

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, i proprietari degli immobili oggetto di intervento, o gli aventi titolo, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del parere preventivo.
2. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
 - dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
 - dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito, anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno.
3. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
4. I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.
5. Il parere preliminare che sarà espresso entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta, ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di permesso di costruire o nella presentazione della denuncia di Inizio Attività, rispetto alle quali, purchè vengano presentate entro 12 mesi dalla data di comunicazione del parere e fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico edilizie, i profili già assentiti non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.
6. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
 - richiesta di presentazione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme
 - richiesta di interventi in deroga ai sensi del successivo art. 13.

Art. 13 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR

1. Gli interventi pubblici e privati, in attuazione del PGT concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.
2. In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della LR 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali anche diverse rispetto a quelle individuate dalla disciplina del PGT o contenenti ipotesi non coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale in coerenza con gli obiettivi indicati al successivo comma 3.
3. Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.
4. In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un “progetto preliminare”, nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.
5. Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla Commissione per la Qualità Urbana che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.
6. In particolare i principali fattori che determinano tali modificazioni, e che conseguentemente caratterizzano la qualità architettonica, urbana e il possibile impatto sul paesaggio sono i seguenti:
 - Modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti
 - Tipologie edilizie, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti

- Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato.
 - Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee di arretramento o di sviluppo delle cortine edilizie.
 - Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti).
 - Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici.
 - Elementi di delimitazione degli spazi privati.
 - Elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo.
 - Elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compositivi dell'involucro esterno.
7. Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali eventualmente già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
8. La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.
9. Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento motivato.
10. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT .
11. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione per la Qualità Urbana, con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina dell'art. 4 punti 5, 6, 9, 10, 12 13, 14, e degli artt 16, 17.2 e 39 punti 1,3,5,6,7 e 44 punti 1,4,5,6, qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.

12. La Commissione per la Qualità Urbana di cui al precedente comma 5 sarà nominata con specifico provvedimento della Giunta Comunale e sarà composta da tre membri scelti tra esperti in materia urbanistica, esperti in materia ambientale e paesaggistica e cittadini che abbiano un curriculum di impegno ed esperienza nel settore della storia e delle tradizioni locali e nella difesa e valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale; il Responsabile del Procedimento parteciperà in funzione di coordinatore e segretario, senza diritto di voto.

Art. 13 bis Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione¹

1. Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:
 - a. compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
 - b. ad incentivazione delle qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;
 - c. ad incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali, qualora di entità superiore a quanto già richiesto dalle norme vigenti;
 - d. ad incentivazione di interventi per la sicurezza e prevenzione degli incidenti domestici.
2. I diritti edificatori conferiscono al loro titolare la possibilità di sviluppare una specifica capacità edificatoria, prescindendo dalla proprietà delle aree sulle quali potrà svilupparsi tale capacità
3. I diritti edificatori sono cedibili nelle forme di legge e riconosciuti dal comune nelle modalità e alle condizioni stabilite dagli atti del PGT.
4. A tal fine, ai sensi dell'art. 11 della disciplina della lr 12/2005, il Comune istituisce il Registro dei Diritti Edificatori, per mezzo del quale i diritti acquisiti in ragione delle disposizioni del precedente comma 1 possono essere trasferiti ad altri lotti o ad altri soggetti.
5. Sul Registro di cui al precedente comma, dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza o all'atto di concessione dei diritti stessi e, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, saranno annotati i mappali sui quali detti diritti vengono allocati.
6. La concessione dei diritti edificatori da parte del Comune e i trasferimenti degli stessi tra privati debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
7. All'atto della cessione al Comune dell'area a destinazione pubblica, o nei casi di cui al precedente art. 9, sarà effettuata, per atto pubblico, la concessione dei diritti edificatori compensativi i quali, su richiesta del titolare dei diritti stessi potranno essere iscritti nel Registro di cui al presente articolo.
8. I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui al successivo art. 11, comma 7, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del

¹ Il nuovo articolo introduce una più specifica ed esaustiva trattazione sulla tematica dei diritti edificatori sia sotto il profilo delle tipologie, sia in ordine agli aspetti e alle modalità di attribuzione indicando infine le modalità della loro attuazione

progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

9. I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 1, lettera c) potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.
10. La concessione dei diritti edificatori attribuiti a titolo di incentivazione o relativi alle "premialità" di cui alla lettera c) del precedente primo comma, sarà fatta oggetto di specifica delibera della Giunta Comunale in applicazione delle disposizioni della normativa di Piano.
11. Le aree sulle quali realizzare il potenziale edificativo derivante dai diritti edificatori di cui al precedente articolo e dalla disciplina del Piano dei Servizi sono tutte quelle già individuate come edificabili dal PGT.
12. Per tali aree le volumetrie esistenti o previste dal PGT possono essere integrate con l'aggiunta delle volumetrie assegnate a titolo compensativo o di incentivazione fino al raggiungimento dei parametri massimi di altezza e superficie coperta individuati dalla disciplina del comparto urbano di riferimento dell'area sulla quale si intendono trasferire tali volumetrie.
13. Le capacità edificatorie eventualmente non realizzabili in quanto eccedenti i limiti di cui al precedente comma potranno essere a loro volta trasferite anche a seguito della loro commercializzazione, su altre aree edificate o edificabili, alle medesime condizioni di cui al precedente comma.
14. Il Consiglio Comunale, entro 180 giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme, definirà, con apposito regolamento, non costituente variante, le modalità di attribuzione dei diritti di incentivazione.

Art. 14 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 Permessi di Costruire e le Denunzie di Inizio Attività, 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. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.
4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.
5. 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 prevista dal titolo abilitativo.
6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.
7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
 - a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive; **residenziale:** abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli;
 - b) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinentziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
 - c) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;
 - d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale;

- ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service;
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
 - f) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative, di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, attività professionali in genere le cui superfici lorde di pavimento siano superiori a mq 200
 - g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché campeggi e strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.);
 - h) **per l'impiego del tempo libero:** in essa cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
 - i) **agricola produttiva;**
 - j) **residenziale agricola.**

Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

1. 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.
2. Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:
 - A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'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) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato 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 PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.Ogni destinazione principale comprende 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, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.
5. Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

6. Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni devono sempre essere indicate in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
7. 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 nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
8. Affinchè la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:
 - intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
 - introduca l'uso in via principale o accessoria.
9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.
10. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.
11. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).
12. Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.

13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 e l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.
14. E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
15. 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 di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.
16. I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.
17. 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.
18. L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
19. Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.
20. L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.

21. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.
22. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante 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, da allegarsi all'istanza di Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizio Attività.
23. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.
24. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
 - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
 - tramite monetizzazione, se 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.
25. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

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

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI: DESTINAZIONI
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale

1. Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.
2. La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.
3. La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.
4. In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:
 - a** - negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
 - b** - banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
 - c** - alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);
 - d** - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
 - e** - locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300;
 - f** - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
 - g** - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
 - h** - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.
5. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.
6. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.
7. Sono vietate le seguenti destinazioni:
 - a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia (< 1,00 mc/mq);

- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

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

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 2,50.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I porticati, i balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

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

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

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.

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

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al precedente punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,50.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

6 - Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato, o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3.

7 - Integrazione delle volumetrie esistenti a favore dei portatori di handicap e persone non autosufficienti

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove siano presenti alloggi utilizzati da nuclei familiari che comprendono persone con gravi handicap o non autosufficienti, è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva a quella preesistente o all'eventuale maggiore volumetria assegnata dallo strumento urbanistico vigente, al fine di permettere l'adeguamento di tali alloggi alle necessità di soggetti deboli.

Tale volumetria è determinata in un massimo di 100 mc (33,33 mq di src).

8 - Calcolo della Superficie lorda di pavimento delle strutture ricettive alberghiere

Ai sensi dell'art. 2, comma 8, della l.r. 10.03.2017 n.7, ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) delle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della l.r. 7-1.10.2015, n. 27 non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge (anche se chiuse su tre lati).

Art. 18 Tessuti storici consolidati: interventi nell'ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.
2. Nel Centro Storico sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 19.
3. Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Piano di Recupero o di un Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.
4. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:
 - alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
 - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
 - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.
5. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste possano essere sostituite ai sensi delle disposizioni di cui al successivo art 19, gli interventi siano coerenti con i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.
6. Soluzioni architettoniche innovative e demolizioni e ricostruzioni saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.
7. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.
8. Non è ammesso l'insediamento di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza, di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza purché non

richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali e siano coerenti con i caratteri urbani ed edilizi del contesto.

9. Sino all'approvazione dei Piani Attuativi, ove siano previsti, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.
10. All'interno dei singoli lotti edificati presenti nel Tessuto Storico Consolidato non è consentita la realizzazione di box nelle aree esterne agli edifici, fatta salva la possibilità per gli interventi che prevedono la conservazione delle strutture edilizie esistenti indipendentemente dal grado di intervento attribuito dal successivo art. 19.
11. In tal caso potrà essere proposta la realizzazione di box esterni, anche fuori terra nella quantità massima di uno per unità immobiliare residenziale con slp max di 15 mq, alle seguenti condizioni:
 - a. che non vengano modificati i caratteri dell'impianto di giardini con valenza ambientale ,
 - b. che le superfici eventualmente occupate non superino comunque il 20% dell'area libera dell'edificazione,
 - c. che risulti la reale impossibilità della realizzazione in sottosuolo.
 - d. che vengano realizzati con tipologie edilizie e materiali coerenti con i caratteri dell'edilizia di antica formazione.

I box di cui al presente comma sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e dovranno essere preventivamente assoggettati al Progetto Preliminare di cui al precedente art. 12

12. Ai sensi dell'art. 4 bis della L.R. 02/02/2006, n°6, all'interno del nucleo di antica formazione così come delimitato nella tavole 3 del PdR non sono ammesse, le attività di sale giochi, bingo, sexy shop e simili in quanto si considerano in contrasto con la tutela dei valori storici ed ambientali del centro storico.

Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione

1. La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo.
2. Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.
2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna, nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO ARCHITETTONICO SOGGETTI A CONSERVAZIONE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E TIPOLOGICO-EDILIZI

1. Per tali edifici è prevista la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interna con l'obbligo di mantenimento degli elementi che caratterizzano la tipologia distributiva degli elementi costituente l'organizzazione edilizia .
2. sono quindi ammessi spostamenti dei setti secondari, introduzione di partizioni interne alla unità immobiliari e la variazione del loro numero ove non comporti spostamenti del sistema distributivo orizzontale e verticale principale.

GRADO 3° EDIFICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO ARCHITETTONICO CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DELLE FACCIATE ESTERNE

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.
2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione..
3. 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 ed orizzontali.

4. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.
5. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.
6. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.
7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

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

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 .
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione: prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.
3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.
4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 5° EDIFICI DISMESSI E/O CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA CON POSSIBILITÀ DI INERENTI DI TRASFORMAZIONE NEL RISPETTO DELL'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

1. Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della LR 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

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

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

1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 4° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.
2. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

GRADO 7° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

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

Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra.

Art. 20 Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità

1. I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.
2. Tali gradi di intervento sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o, in via alternativa, previo Giudizio di Globalità, espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.
3. Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici.
4. Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav 4 del Piano delle Regole.
5. La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinati dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.
6. Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocatione di destinazioni d'uso diverse, rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.
7. Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere della Commissione per la Qualità Urbana..
8. Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti commi potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione urbana estesi in forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico, da attuarsi mediante la formazione di

Piani Preliminari di Coordinamento di iniziativa pubblica, eventualmente proposti anche dai privati interessati.

Art. 21 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna, ove previsti o ammessi, potranno essere attuati anche mediante svuotamento parziale o totale delle strutture edilizie, a condizione del mantenimento dell'intero sistema delle cortine murarie esterne, ed in particolare sulle parti prospettanti sugli spazi pubblici.
2. A tal fine il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata perizia tecnico-statica che valuti la possibilità di effettuare gli interventi proposti senza compromettere il mantenimento delle strutture murarie esterne, indicando le necessarie modalità e tecniche di intervento, le provvidenze da attuare per garantire la sicurezza e la stabilità dei manufatti durante l'esecuzione dei lavori, i calcoli statici e le prescrizioni progettuali per il consolidamento strutturale definitivo. Tale perizia tecnico-statica non è necessaria per gli interventi che contemplano la demolizione e ricostruzione del volume edilizio.
3. Gli standard urbanistici relativi alla volumetria oggetto di intervento, calcolati nella misura di 18 mq/150 mc e le superfici per il soddisfacimento del carico urbanistico primario della sosta, così come previste dalla disciplina del Piano dei Servizi, nonché il contributo afferente il Permesso di Costruire (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) potranno essere soddisfatti mediante la cessione all'Amministrazione Comunale di quote di superfici di locali al piano terra, finiti, in tutte le loro parti edilizie di finitura e impiantistica per un controvalore pari al 150% degli importi dovuti.
4. Il valore delle superfici da cedere sarà determinato sulla base di perizia di stima predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale e redatta in contraddittorio con il soggetto proponente l'intervento.
5. Nell'ambito di Programmi Integranti in variante al Piano delle Regole il soggetto proponente potrà proporre, a titolo di standard qualitativo, la cessione all'Amministrazione di ulteriori quote di superfici a piano terra da destinare a servizi o altre funzioni di interesse dell'Amministrazione.
6. Nell'ambito degli interventi potranno essere inoltre proposte cessioni di ulteriori quote di superfici a piano terra, da assoggettare a "meccanismo compensativo", mediante l'attribuzione da parte dell'Amministrazione di diritti volumetrici per la realizzazione di volumetrie residenziali nella misura di 4 mc. per ogni mq di superficie al rustico ceduta.

Art. 22 Ambiti di prossimità del nucleo di antica formazione e/o complessi non utilizzati e non compatibili soggetti ad interventi di riqualificazione e/o di riconversione

1. Sono definiti nella planimetria tav. 3 del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
2. Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti nonché l'eventuale cambio di destinazione se non già residenziale.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a più fabbricati potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.
4. Gli interventi edilizi potranno essere realizzati previo Permesso di Costruire convenzionato sulla base delle possibilità edificatorie e dei criteri di intervento che saranno definiti da specifiche schede all'interno della proposta di PA.
5. I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.
6. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.
7. L'altezza massima potrà essere superata solo nel caso di progettazione proposta all'interno di un Piano Attuativo.
8. Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo inviluppo dell'insieme degli edifici esistenti o di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.
9. Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme relative agli "Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali" fino alla data del loro trasferimento.

Art. 23 Perimetro dell'ambito di centralità

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua mediante apposita perimetrazione le aree all'interno delle quali sono presenti gli elementi dotazionali, funzionali e gli spazi pubblici che connotano il sistema delle funzioni centrali.
2. All'interno di tale perimetro il Piano delle Regole prevede la incentivazione, riqualificazione e promozione di tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che possono contribuire alla crescita di tali funzioni e al miglioramento della capacità attrattiva e della qualità urbana e fruitiva degli spazi aperti e di relazione.
3. In tal senso sono previsti:
 - azioni di incentivazione per la riqualificazione dei fronti commerciali e per la realizzazione di nuovi fronti, con la possibilità di inserire attività commerciali al dettaglio sia nella dimensione di vicinato sia con superfici di vendita di media struttura, fino ad un massimo di 250 mq di slp di superficie di vendita per ogni attività, ai piani terreni prospettanti sui fronti strada. Sui medesimo fronti sono vietate le destinazioni residenziali a piano terra. Sono inoltre ammesse le attività di carattere terziario direzionale anche con superficie estesa all'intero piano terra degli immobili. Negli spazi non prospettanti sui fronti strada sono comunque ammesse le destinazioni sopra indicate, anche qualora la slp complessiva dovesse essere superiore al 50% della src dell'edificio di appartenenza
 - interventi di riqualificazione degli spazi urbani aperti e dei fronti edilizi prospettanti sulla viabilità pubblica. Gli interventi di riqualificazione dei fronti edilizi sono considerati interventi di interesse generale e potranno essere realizzati a scomputo totale o parziale del contributo relativo al costo di costruzione sulla base dei parametri di incentivazione che saranno indicati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi entro 90 giorni dalla data di approvazione del PGT
 - interventi di promozione della pedonalità, da attuarsi sia mediante riqualificazione degli spazi già esistenti dedicati, sia attraverso l'eventuale individuazione di ZTL. A tal fine i proponenti gli interventi edilizi sui fabbricati interni al perimetro dell'ambito di centralità potranno richiedere all'Amministrazione di effettuare in forma diretta gli interventi di riqualificazione degli spazi pedonali, anche su aree pubbliche, a scomputo dei contributi afferenti i Permessi di Costruire
 - incentivazione della realizzazione di spazi di sosta veicolare e in particolare della formazione di interventi per la realizzazione di "parcheggi di corona". In tal senso, ove l'Amministrazione ritenga di soddisfare il carico urbanistico afferente le attività commerciali e terziarie in localizzazioni esterne alle aree oggetto di intervento edilizio

le superfici per la sosta individuate dalla disciplina del Piano dei Servizi potranno essere monetizzate.

4. Il Consiglio Comunale, potrà, con propria deliberazione, anche successivamente all'approvazione del PGT, e comunque non oltre 3 anni da questa, prevedere l'assoggettamento in tutto o in parte dell'ambito di centralità alla preventiva formazione di un PPCA.

Art. 24 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative residenziali a villa con giardino

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.
2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.
3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione per la Qualità Urbana solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico nell'ambito dell'esame paesistico di cui al successivo art. 70.
5. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti in misura massima del 30% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).
6. Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.
7. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi come indicati al successivo art 67.
8. Sono inoltre ammesse demolizioni e ricostruzioni per una volumetria massima pari a quella esistente oltre l'ampliamento previsto dal precedente comma 5 e alle condizioni di cui ai precedenti punti 4, 6 e 7.

Art. 25 Unità plurifamigliari in piccola palazzina

1. Gli edifici di cui al presente articolo sono caratterizzati da presenze architettoniche di varia caratterizzazione posti in contesti di aree pertinenziali che ne qualificano il rapporto con gli spazi urbani o con gli ambiti di naturalità nei quali sono inseriti.
2. In tutti i lotti sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con eventuali modeste traslazioni del sedime dell'edificazione rispetto ai fabbricati demoliti.
3. Tali interventi non potranno tuttavia prevedere la diminuzione quantitativa delle superfici verdi esistenti, le quali potranno comunque essere oggetto di riprogettazione da sottoporre al parere della Commissione per la Qualità Urbana, il cui esito positivo costituisce elemento pregiudiziale per l'effettuazione degli interventi.
4. Gli interventi stessi non potranno, di massima, prevedere l'abbattimento delle essenze arboree di medio e alto fusto presenti nelle aree di pertinenza dell'edificazione, salvo esigenze di ordine fitopatologico che richiedano documentatamente la loro rimozione .
5. In tal caso dovranno comunque essere effettuati interventi di sostituzione con alberature della medesima caratterizzazione strutturale.
6. Negli interventi sugli edifici è possibile prevedere l'integrazione dei volumi con ampliamenti planimetrici nella misura del 20% della superficie fondiaria libera, e comunque con un massimo di s.r.c. pari a 0,50mq/mq della Sf del lotto
7. In alternativa sono consentiti sopralzi nella misura massima di 1,00 ml rispetto alle altezze delle facciate esistenti con la realizzazione di nuove coperture con pendenze di falda non superiori al 35%, all'interno delle quali sono realizzabili terrazze in falda.

Art. 26 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali: complessi pluripiano su singoli lotti, complessi a palazzina, con tipologia ad appartamenti con spazi di verde autonomi

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono identificati come segue:
 - a. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
 - b. comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologia a piccola palazzina
 - c. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari
2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' Art. 5 le quali non potranno superare la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno delle "aree libere utilizzabili a fini edificatori".
4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
5. E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione delle seguenti formule:
 - a. - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti: $S.f.^2 \times 0,070/S.r.c.$
 - b. comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologia a piccola palazzina: $S.f.^2 \times 0,060/S.r.c.$
 - c. - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari: $S.f.^2 \times 0,050/S.r.c.$
6. Ai fini dell'applicazione delle formule matematiche per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente espressa in mq.

7. E' previsto comunque un limite massimo dello 0,50 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria del lotto per gli edifici di tipologia c), di 0,55 per gli edifici di tipologia b), e di 0,60 per gli edifici di tipologia a)
8. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio esistente abbia già un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno.
9. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
10. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.
11. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.
12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.
13. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.
14. Gli interventi di ampliamento potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.

Art. 27 Ambiti caratterizzati da presenze di tipologie miste o non residenziali e/o da situazioni morfologicamente unitarie caratterizzati da tipologie edilizie disomogenee

1. Nei comparti edilizi di cui al presente articolo, con presenza di edificazione a destinazione mista con episodi edilizi non residenziali, è possibile volgere a destinazione residenziale le parti di edifici o le costruzioni con destinazione diversa dalla residenza.
2. Per tali costruzioni è prevista la trasformazione dalle slp esistenti in src residenziali, con interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita dall'art. 27, 1° comma lettera d della LR 12/2005, e/o con demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza.
3. Gli interventi saranno realizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
4. Per gli edifici già residenziali esistenti, si applica la disciplina di cui all'art. 26 e seguenti con riferimento alla tipologia a).

Art. 28 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

1. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
3. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo delle singole unità abitative esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva non superiore al 20% della src esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio nel suo complesso.
4. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di mt 1.50 rispetto alle pareti esterne e alla quota del colmo del tetto.
5. Le volumetrie in ampliamento derivanti dalle possibilità previste dal precedente comma 3 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Art. 29 Aree di verde privato che non si configurano come lotti liberi (lotti funzionali)

1. Le aree interstiziali di verde privato classificabili come “lotti funzionali” ai sensi del precedente art. 6 costituiscono elementi del quadro qualitativo del paesaggio urbano.
2. Per esse non è prevista alcuna possibilità edificatoria, dovranno essere mantenute a verde e in esse non potranno essere realizzati piazzali o aree cortilizie con pavimentazione superiore al 15% della superficie del lotto.
3. Sono tuttavia ammesse piccole costruzioni per l’uso dei giardini nella misura massima di mq 25 con altezza massima di ml 2,50.
4. I caratteri costruttivi saranno definiti dal Regolamento edilizio.
5. È possibile la realizzazione di orti urbani.

Art. 30 Aree libere di frangia o interstiziali o utilizzabili a fini edificatori

1. E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente art. 16.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - Rapporto di utilizzazione: 0,50 mq./mq.;
 - Altezza massima: ml. 7,50;
 - Rapporto di copertura: 40%;
3. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno del quale sono collocati.
4. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.
5. Gli interventi con previsioni superiori ad una Src di 1200 mq o interessanti aree la cui superficie è superiore a 3000 mq. dovranno essere preventivamente assoggettati a pianificazione attuativa.

Art. 31 Ambiti di riqualificazione urbanistica soggetti a Piano Preliminare di Coordinamento d'Area

1. Il Consiglio Comunale, con propria successiva deliberazione non comportane Variante al PdR potrà individuare con apposita perimetrazione le zone urbane, che per dimensione insediativa e complessità di rapporti con il contesto urbano ed ambientale necessitano di progettazione urbanistica coordinata da parte della Pubblica Amministrazione.
2. Per consentire la concreta attuazione degli interventi in tali aree in rapporto alle condizioni di insediabilità, deve essere approvato dal Consiglio Comunale un Piano Preliminare di Coordinamento d'Area (PPCA) con contenuti, lmodalità ed elementi di indirizzo essenziali relativi:
 - alla struttura morfologica definitiva del comparto all'assetto dell'edificazione e alle tipologie edilizie, che saranno definite in forma prescrittiva
 - ai caratteri degli spazi pubblici e alle interrelazioni fisiche e funzionali tra gli stessi
 - agli aspetti della qualità ambientale ed urbana ed alle relative prescrizioni
 - alla definizione dei parametri delle operazioni urbanistiche unitarie coordinate.
3. Il PPCA dovrà inoltre definire le caratteristiche tecniche delle infrastrutture stradali con possibilità di operare gli opportuni assestamenti e modifiche che si renderanno necessari in sede di progettazione, per la riqualificazione dell'asse senza che ciò costituisca variante.
4. Il computo generale di massima dei costi inserito in tale piano, costituirà il riferimento quantitativo per la determinazione della quota parte di oneri da addossare alle operazioni urbanistiche ed edilizie coordinate quale contributo degli oneri di urbanizzazione, calcolato in misura proporzionale al volume edificabile consentito.
5. Gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo possono subire, fino all'approvazione del PPCA, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione con esclusione della demolizione e ricostruzione ancorché fedele.
6. I proprietari delle aree inserite in un comparto interno al perimetro dell'ambito soggetto a PDA potranno proporre all'Amministrazione il Piano preliminare purchè esteso all'intero ambito campeggiato con segno grafico uniforme.
7. Dopo 3 anni dall'entrata in vigore del PGT, decade la previsione di assoggettamento al PPCA.

Art. 32 Interventi in atto: aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi in corso di attuazione

1. Per gli interventi in zone che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica, o di Programmi Integrati di Intervento.
2. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.
3. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazione previsti dai titoli stessi, anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati, fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.
4. Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

Art. 33 Aree già oggetto di previsioni residenziali nel PRG con necessità di progettazione a scala urbana

1. Le aree di cui al presente articolo, individuate da specifica campitura alla tav. 3 del Piano delle Regole, costituiscono conferma di previsioni già presenti nel PRG vigente.
2. Per esse si applicano quindi le possibilità edificatorie indicate dal medesimo PRG da definirsi in s.r.c. con le modalità di cui all'art. 32, comma 2.
3. Sono confermati i parametri di altezza e superficie coperta.
4. Gli interventi edilizi saranno ammissibili previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intera area definita dal segno grafico uniforme.

Art. 34 Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge, solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
 - Zona del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modifiche di altezza di falda;
 - Zona produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.

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

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

4. Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di 25 mq per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiori a 2.
5. I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.
6. Nell'ambito del perimetro di Piani Attuativi degli sviluppi a sud (ATRO) non è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi.
7. **Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti** ai sensi della lr 10.03.2017, n. 7 fa riferimento ai fabbricati o alle parti di essi il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio
8. Il recupero dei vani e dei locali presenti nei seminterrati è consentito alle condizioni di cui all'art. 1, terzo comma della medesima lr n. 7/2017.
9. Gli interventi di recupero dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 1 comma 4 e 5 della legge citata, fatte salve le deroghe e le disposizioni inerenti i requisiti tecnici degli interventi di cui all'art. 3 della medesima lr 7/2017
10. Gli interventi di recupero dovranno essere effettuati previ gli adempimenti di cui all'art. 2 della citata lr n. 7.

Art. 35 Orti urbani

1. Nelle zone di frangia urbana individuate dalla cartografia del Piano delle Regole è ammessa la formazione di “orti urbani” nelle aree interstiziali dell’edificato esistente e presente atto mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50.
2. L ’autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d’uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l’attività.
3. I capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a 2x1,50 mt., con altezza non superiore a mt. 2,50 alla linea di gronda e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatibile con particolare salvaguardia dell’inserimento estetico nel paesaggio urbano.
4. Dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all’interno del comparto di intervento.
5. La recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde.
6. La delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe.
7. L’attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Art. 36 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale, nè nelle aree commerciali, la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.
2. Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.
3. Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc.
4. Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 10% della superficie dell'area pertinenziale libera, con un massimo non superabile di mq 30, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.
5. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.

Art. 36 bis Autorimesse singole o collettive per gli edifici esistenti

1. Nel caso di edifici residenziali posti all'esterno del "tessuto storico consolidato" e già esistenti alla data di adozione del previgente Piano Regolatore Generale, che siano sprovvisti di autorimesse e queste potranno essere ricavate, anche in corrispondenza delle aree scoperte, in aggiunta alla Superficie Coperta ed alla Superficie Residenziale Complessiva massima di zona, nella misura di una autorimessa per ogni unità abitativa, purché di superficie netta non superiore a mq. 20, con altezza massima di 3 ml., copertura a falda di pendenza massima 35%. L'altezza dell'eventuale parete a confine non potrà superare i m. 2,50.
2. Le caratteristiche di dette autorimesse sono le seguenti:
 - sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio e abbiano caratteri costruttivi e architettonici coerenti con il fabbricato principale.
 - Rispettino la distanza minima di legge dai fabbricati delle proprietà circostanti oppure sorgano in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine delle proprietà vicine o alla distanza minima di ml. 3,00.
 - Per le autorimesse le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura dovranno consentire l'obbligatoria formazione di sovrastanti tappeti erbosi. Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine, ma non potranno interessare le fasce di arretramento obbligatorie degli edifici dalle strade.
3. Per dette autorimesse dovrà essere costituito un Atto di Vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.
4. In caso di residua disponibilità edificatoria del lotto, la realizzazione delle autorimesse all'esterno dei fabbricati principali potrà avvenire utilizzando tali disponibilità; ove esse non siano sufficienti ai fini della dotazione prevista ai sensi del precedente comma 1; potrà comunque essere realizzata la parte in supero fino alla concorrenza massima ammissibile.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: ATTIVITA' PRODUTTIVE**

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 37 Caratteri urbanistici

1. Il Piano delle Regole individua gli insediamenti produttivi e le zone per gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale .
2. Gli “insediamenti produttivi esistenti”, si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del Piano delle Regole situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano delle Regole.
3. Le "Zone per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

Art. 38 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi

1. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenza essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
2. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.
3. Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 200.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.
5. Negli ambiti a destinazione produttiva sono inoltre ammessi gli esercizi pubblici di somministrazione di cibi e bevande e le attività connesse con il tempo libero e lo sport.
6. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.
7. Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.
8. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.
9. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.
10. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

11. Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.
12. Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.
13. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.
14. All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.
15. Sono vietate le seguenti destinazioni :
 - le attività commerciali al dettaglio, non connesse con l'attività di produzione, quando abbiano i caratteri dimensionali della media e della grande distribuzione, o che prevedano insediamenti unitariamente organizzati con i caratteri ascrivibili ai "centri commerciali" così come definiti dalla normativa regionale in materia, salvo specifiche previsioni individuate dalla disciplina dei successivi articoli
 - le destinazioni elencate nei precedenti comma quando abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli eventualmente indicati
 - le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiore a mq 200
 - tutte le destinazioni non previste specificate dal presente articolo
 - le attività vietate dalla disciplina del Documento di Piano

Art. 39 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art. 4.9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su conforme nulla osta del Responsabile del Procedimento,, sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 4 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

6 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

7 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

8 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle autorimesse pertinenziali e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Art 40 Valutazione di compatibilità urbanistica

1. La valutazione di compatibilità per gli insediamenti di cui al presente articolo deve essere richiesta per tutte le attività produttive di immediato rapporto con le zone residenziali, cioè quelli posti a meno di 50 ml. da zone residenziali e/o abitazioni sparse², nel caso di nuova edificazione di edifici e/o complessi produttivi, di ristrutturazione globale o superiore al 50% della slp esistente nonché nel caso di sostituzione totale o parziale di attività produttive esistenti con nuove attività, anche in assenza di opere edilizie.
2. La domanda per l'effettuazione della valutazione di compatibilità dovrà essere presentata preliminarmente o contestualmente alla richiesta di intervento e sarà valutata dai soggetti e con le modalità indicate nei successivi commi 7, 8, 9, 10,11: nel caso di parere positivo, il verbale riportante la determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico dovrà essere successivamente allegato al titolo abilitativo, del quale costituirà parte integrante e costitutiva.
3. Nel caso di ricorso a titoli abilitativi autocertificati la valutazione positiva di compatibilità dovrà essere acquisita preliminarmente alla presentazione della documentazione per la formazione del titolo e ad essa allegata.
4. Il superamento della valutazione di compatibilità urbanistica costituisce quindi elemento pregiudiziale e preliminare:
 - al rilascio del Permesso di Costruire
 - alla presentazione della SCIA
 - alla adozione dello strumento attuativo convenzionato ove le attività da insediare siano già definite
 - alla presentazione della SCIA di agibilità o di SCIA di inizio attività; nei casi in cui il titolo abilitativo all'edificazione non specificasse il tipo di attività da insediare nell'edificio. Al verificarsi di tale condizione il titolo abilitativo dovrà essere convenzionato.
5. La valutazione deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:
 - Rappresentazione grafica di rilievo dei caratteri planivolumetrici e morfologico funzionali del complesso esistente;
 - caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
 - caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità;

- caratteri tipologici, e architettonici del complesso insediativo oggetto di progettazione (situazione esistente e di progetto), inquadrati in da elaborazioni che consentano di individuare il rapporto con i caratteri del contesto paesistico-ambientale;
 - caratteristiche degli spazi aperti di pertinenza e modalità di utilizzo degli stessi, con particolare riferimento alle modalità di deposito ed accatastamento del materiale e relativo impatto visivo, nonché al rapporto tra la superficie impermeabile e la superficie filtrante adibita a verde privato piantumato;
 - lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per l'ambito e per lo specifico insediamento;
 - individuazione delle provvidenze progettuali e dei caratteri degli interventi previsti per l'abbattimento dei possibili impatti sul sistema ecologico ambientale (acqua – aria – suolo – rumore), con particolare riferimento all'utilizzo delle migliore tecnologie disponibili nonché delle metodologie previste per ottimizzare i sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti e per lo smaltimento dei rifiuti industriali.
 - caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
6. La richiesta di valutazione dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari, nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
7. La valutazione sarà effettuata da uno specifico collegio di esperti nominati dal Responsabile del Servizio Tecnico, su conforme deliberazione della Giunta Comunale, che si esprimerà, tramite motivato parere formale, integrato da eventuali prescrizioni, e dall'indicazione, ove opportuno, delle eventuali necessità di periodico monitoraggio.
8. Nel caso di particolari situazioni di natura tecnica e/o necessitanti di valutazioni complesse, il Collegio potrà avvalersi anche del parere della Commissione della Qualità Urbana
9. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al presente articolo sarà costituito:
dal responsabile del Servizio
da un esperto in materia urbanistica
da un esperto del settore produttivo considerato
da un esperto in ingegneria sanitaria
10. In presenza di situazioni problematiche che possano essere superate con specifiche prescrizioni, il Responsabile del Servizio dovrà individuare tali situazioni nel verbale della Commissione e indicare gli interventi necessari per il loro superamento.
Il Parere sarà espresso entro e non oltre 45 giorni dalla presentazione della domanda di valutazione.

11. I titoli abilitativi degli interventi dovranno essere convenzionati e riportare le prescrizioni eventualmente individuate nel parere, nonché gli impegni alla realizzazione degli interventi compensativi e degli standard qualitativi, questi ultimi individuati sulla base dei criteri stabiliti dalle presenti norme.
12. La convenzione dovrà essere riferita ai seguenti contenuti:
 - Definizione, modalità e tempi di attuazione degli interventi edilizi previsti e degli eventuali interventi di **compensazione e mitigazione ambientale** e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno, e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda.
 - Definizione dell'onerosità dell'intervento agli effetti della determinazione degli oneri afferenti il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della l.r. 12/2005 e dell'integrazione degli stessi con eventuali standard urbanistici qualitativi, finalizzati a garantire la **sostenibilità paesistico ambientale e infrastrutturale** dell'intervento stesso.
13. La convenzione di cui al precedente comma potrà essere sostituita da atto unilaterale d'obbligo avente i medesimi contenuti, che dovrà essere registrato e trascritto.

Art. 40 bis Interventi di densificazione edilizia negli insediamenti produttivi esistenti nelle zone urbanizzate e urbanizzabili

1. Al fine di perseguire gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, le attività produttive presenti all'interno degli ambiti e delle aree destinate alla conferma e/o al completamento degli insediamenti produttivi esistenti possono richiedere la possibilità di superamento dei parametri massimi di superficie utilizzata e di altezza previste dalla disciplina di Piano, ove tale superamento risulti necessario al soddisfacimento di dimostrate necessità di sviluppo delle attività, alla riqualificazione funzionale dell'organizzazione delle lavorazioni o al miglioramento dei presidi ecologico ambientali.
2. Per tali complessi il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva presentazione, ove non già presente agli atti del Comune, di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento, costituita da relazione e grafici, e prodotta sotto forma di perizia asseverata da Tecnico abilitato.
3. Detta descrizione dovrà essere riferita:
 - all'individuazione della consistenza e dei caratteri planivolumetrici degli edifici esistenti;
 - alla rappresentazione delle tipologie e della configurazione fisica degli impianti tecnologici dell'attività;
 - all'indicazione delle caratteristiche e delle modalità di utilizzazione delle aree libere;
 - all'indicazione sintetica delle attività in atto e dei relativi processi produttivi.
4. Essa dovrà inoltre dar conto dei seguenti ulteriori elementi:
 - modalità relative allo smaltimento delle acque reflue, loro tipologia e relativi dati quantitativi;
 - caratteri e modalità di emissione dei fumi e indicazione dei presidi ecologico ambientali per garantire il contenimento delle emissioni in atmosfera;
 - quantità e tipologia delle risorse energetiche utilizzate e modalità di approvvigionamento;
 - caratteri previsti del traffico indotto dall'attività, in entrata e in uscita, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione della disponibilità di spazi di parcheggio adeguati a garantire che la sosta dei veicoli non determini fenomeni di utilizzo improprio di aree poste all'esterno dell'insediamento che non siano già specificatamente destinate a parcheggio, privato e/o pubblico;
 - lo stato delle urbanizzazioni dell'area di intervento e della dotazione di urbanizzazioni a rete presenti al contorno della stessa, al fine di poter valutare se

- esse abbiano potenzialità sufficienti per l'ambito urbano di riferimento e per lo specifico insediamento;
- dati relativi ai livelli di rumore prodotto dall'attività e sua incidenza sul clima acustico del contesto urbano di riferimento, in relazione alla disciplina della "zonizzazione acustica";
 - caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.
4. I parametri individuati dalla disciplina degli ambiti urbanistici nei quali sono insediate le attività esistenti potranno essere superati, solo limitatamente alla superficie utilizzabile e all'altezza e solo qualora sia dimostrato che tale discostamento è indispensabile a garantire il soddisfacimento di sopravvenute esigenze tecniche o tecnologiche connesse al ciclo produttivo e/o il soddisfacimento di nuove necessità di sviluppo delle attività insediate, nonché alla riqualificazione funzionale dell'organizzazione delle lavorazioni e al miglioramento dei presidi ecologico ambientali.
 5. In applicazione di quanto previsto dal precedente comma, gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione che richiedessero il superamento degli indici di zona potranno essere autorizzati solo previa presentazione di un progetto esecutivo delle erigende costruzioni e/o impianti, inquadrato all'interno della complessiva superficie fondiaria condotta dall'azienda che dovrà essere accompagnato da specifica relazione tecnica descrittiva dell'intervento, nella quale dovrà essere data dimostrazione delle effettive esigenze di superamento e modifica dei parametri di superficie coperta e/o di altezza, ferma restando la verifica della compatibilità ambientale e urbanistica della proposta.
 6. Il progetto dovrà essere obbligatoriamente valutato mediante la procedura di Sportello Unico "ordinario" di cui all'art. 5 del DPR 380/2001 e dell'art. 38, comma 6, della l.r. 12/2005
 7. Il progetto sarà esaminato mediante convocazione, da parte del Responsabile dello Sportello Unico di una "Conferenza dei Servizi", definita in conformità alle indicazioni di cui all'art.7 terzo comma del DPR 07.09.2010 n.160, così come modificato dall'art. 3, comma 2, lettera b), del d.lgs. n.127/2016, ove necessario integrata da un esperto dello specifico settore produttivo.
 8. Il parere positivo della Conferenza costituirà presupposto necessario e sufficiente per il rilascio del titolo abilitativo.
 9. Tutti i titoli abilitativi necessari per l'esecuzione degli interventi dovranno essere convenzionati.

10. La convenzione dovrà essere riferita ai seguenti contenuti:
- Modalità di attuazione degli interventi
 - Tempi di esecuzione e provvidenze per garantire la **compatibilità degli interventi e** dell'attività di cantiere con il contesto urbano e ambientale al contorno;
 - Definizione, modalità e tempi di attuazione degli eventuali interventi di **compensazione ambientale** e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda;
 - Definizione dell'onerosità dell'intervento agli effetti della determinazione degli oneri afferenti il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della l.r. 12/2005 e dell'integrazione degli stessi con il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i nonché degli eventuali standard qualitativi, finalizzati a garantire la **sostenibilità** dell'intervento stesso, da definirsi sulla base di specifico regolamento attuativo, approvato dal Consiglio Comunale.
11. La convenzione di cui al precedente comma può essere sostituita da atto unilaterale d'obbligo avente i medesimi contenuti, che dovrà essere registrato e trascritto.

Art. 41 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati di contenimento

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.
2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 10 ml. all'imposta di gronda o della veletta;
 - Indice di sfruttamento: esistente;
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
 - Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.
4. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'art. 38 e con i caratteri di cui all'art. 39.
- 4.bis Gli insediamenti esistenti con s.u. esistente inferiore al 50% della superficie fondiaria potranno prevedere ampliamenti fino a tale indice, purchè ne sia rispettato il rapporto di impermeabilizzazione di cui al precedente comma 3.
5. E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
6. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standard impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.
7. In relazione a quanto è previsto all'art. 38, c. 5 nei fabbricati individuati dal presente articolo è possibile l'allocazione ai piani terra di attività commerciali di vicinato e di vendita differita e di merci ingombranti fino ad una superficie di vendita equivalente di 150 mq secondo la disciplina regionale in materia, nonché di superfici espositive e per la vendita e promozione dei prodotti aziendali.

- 7 bis Salvo si tratti di merci derivanti dalla produzione aziendale non è comunque consentita la vendita di beni ascrivibili alla categoria merceologica “food”.
8. La slp di tali distinzioni può essere riferita all'intero piano terra anche ove superasse il 49% della slp, totale dell'edificio.

Art.41 bis Insediamenti e complessi produttivi soggetti ad interventi di riqualificazione edilizia e/ o urbanistica

1. I complessi produttivi con possibilità di ristrutturazione urbanistica sono contrassegnati nelle planimetrie di Piano da specifica campitura grafica e apposito perimetro. Essi sono di norma confermati allo stato di fatto per quanto attiene la consistenza planivolumetrica.
2. Per tali insediamenti sono ammesse le manutenzioni ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia, anche con ampliamenti della superficie utilizzata fino ad un massimo del 50% della superficie fondiaria.
3. I frazionamenti immobiliari per l'occupazione dell'area perimetrata o dei fabbricati esistenti da parte di più attività produttive, possono essere attuati solo previa presentazione di un rilievo planivolumetrico ed edilizio (piante prospetti e sezioni) del complesso edificato e dell'area di pertinenza complessiva nella quale dovranno, inoltre, essere individuati:

- I sistemi di accesso all'area;
- La superficie e il posizionamento di massima delle aree da destinare al soddisfacimento complessivo del "carico urbanistico della sosta, nella quantità prescritta dalla disciplina dall'art. 5 del Piano dei Servizi (di cui almeno il 50% all'esterno della recinzione)
- Il sistema e i percorsi e la dimensione delle reti fognarie e acquedottistiche e i relativi punti di recapito e di allacciamento con la rete comunale esistente.

Tali elaborati dovranno essere accompagnati da specifica convenzione o atto d'obbligo, ai sensi dell'art. 10 .comma 2 e 4 che preveda i seguenti obblighi nei confronti del Comune, da riportare negli atti di compravendita o nei contratti di affitto di ciascuna unità immobiliare:

- quantità e collocazione definitiva dei posti auto previsti dalla disciplina del PdS in ragione del carico urbanistico derivante dalla tipologia di ciascuna attività da insediare
- individuazione delle attività vietate ai sensi dell'art. 15 del DDP
- individuazione delle attività soggette all'obbligo di "valutazione di compatibilità urbanistica ai sensi dell'art. 40 del PdR
- obbligo di assunzione, da parte del titolare degli interventi edilizi, di realizzare a propria cura e spese eventuali interventi necessari a garantire l'efficacia e la razionalità dei sistemi di accesso da e per la viabilità pubblica agli eventuali adeguamenti dei servizi a rete, secondo le prescrizioni da definirsi con il Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo, che non saranno detraibili dal contributo di cui all'art. 43 della lr. 12/2005

- obbligo di concordamento con il Comune delle modalità e delle tipologie degli impianti di depurazione e dei presidi ecologici necessari a garantire il corretto inserimento dell'attività nel tessuto urbano di riferimento
- 4. E' ammessa la demolizione e ricostruzione totale delle volumetrie esistenti; in tal caso la ricostruzione potrà avvenire nel rispetto della superficie massima utilizzata di cui al precedente comma e previa approvazione di specifico Piano Attuativo.
- 4 bis Per tali interventi dovrà essere effettuata la procedura preliminare di cui all'art. 11 del Documento di Piano nell'ambito del quale potrà essere richiesta la preliminare effettuazione della procedura di VAS o di esclusione di VAS.
- 5. I complessi di cui alla presente norma possono essere oggetto di operazioni di ristrutturazione urbanistica, con cambiamento di destinazione d'uso da definirsi in variante al Piano delle Regole di concerto con l'Amministrazione Comunale.
- 6. In tale sede potranno essere proposte destinazioni commerciali, ad esclusione di quelle relative al commercio al dettaglio di media e grande distribuzione. Eventuali destinazioni di media distribuzione al dettaglio saranno ammesse solo a fronte della preventiva approvazione della Componente commerciale dello strumento urbanistico da approvarsi ai sensi di legge.
- 7. Essi saranno ammissibili solo previa approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L. Reg. n. 12/2005 e nel rispetto della disciplina dei Piani Attuativi prevista dalla normativa del Documento di Piano.
- 8. Le convenzioni per gli interventi di cui sopra dovranno avere i seguenti contenuti:
 - o definizione identificata in rapporto alle planimetrie di progetto delle singole destinazioni d'uso ammissibili all'interno dei volumi esistenti e/o oggetto di ristrutturazione urbanistica;
 - o definizione degli spazi pubblici e di uso pubblico, modalità di gestione di questi ultimi e modalità per la cessazione di quelli da rendere pubblici;
 - o caratteri e modalità degli interventi ai fini del superamento dell'impatto ambientale e provvidenze per la tutela ecologica;
 - o tempi e modalità per la realizzazione o il completamento delle infrastrutture e degli impianti di interesse generale.
- 9. Non sono comunque consentite le destinazioni residenziali se non nella misura massima prevista del precedente art. 38, commi 2 e 3.
- 10. Gli standards inerenti le superfici terziarie e direzionali dovranno essere completamente soddisfatti all'interno dell'area e resi ad uso pubblico previa realizzazione delle inerenti opere, salvo diversa pattuizione da definirsi all'interno della

disciplina del Programma Integrato di Intervento connessa alla definizione di interventi per standard qualitativi così come previsto dalla richiamata legge 9/99 e dall'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

Art. 42 Interventi di completamento di aree produttive non confermate

1. Il PGT individua alcune aree con la presenza di singoli insediamenti o fabbricati per le quali è prevista la trasformazione di destinazione urbanistica.
2. Ove all'interno dei tali aree fossero presenti attività produttive ancora in essere è prevista la possibilità di mantenimento dell'attività stessa fino al suo trasferimento.
3. Al fine di garantire un'adeguata funzionalità delle attività stesse, è consentita la possibilità di attuare interventi di incremento delle superfici utilizzate, anche se i lotti abbiano saturato la possibilità edificatoria del precedente PRG, nei limiti di cui al successivo comma 5.
4. Tale possibilità resta tuttavia condizionata al positivo superamento della "valutazione di compatibilità" di cui all'art. 40.
5. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - indice di sfruttamento: 0,50 mq/mq
 - altezza max: ml 10 mt
 - rapporto di impermeabilizzazione: 85%
 - distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 42 bis Recupero delle aree non residenziali dismesse

1. Il PGT, in conformità ai principi indicati dall'art. 97.Bis della l.r. 12/2005 conferma che *“la dismissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico occupazionale”*.
2. A tal fine assume che il recupero delle aree di cui al presente articolo costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale in quanto finalizzato ad eliminare fattori di degrado e pericolo di degrado ambientale e urbanistico.
3. Il Consiglio Comunale, in attuazione della presente norma individua con cadenza biennale, e comunque in occasione dei provvedimenti di variazione dello strumento urbanistico, e inserisce all'interno di apposito elenco, gli insediamenti non residenziali dismessi per i quali si applica la disciplina di cui ai successivi commi prevede il riconoscimento delle attività che pur non individuate nella cartografia risultino dismesse totalmente alla data di adozione della presente norma.
4. In prima applicazione della presente norma i proprietari dei complessi edilizi di cui al presente articolo possono a propria volta segnalarne la presenza chiedendo l'inserimento degli immobili e delle aree di pertinenza nell'elenco di cui al precedente comma 3. Tale segnalazione dovrà essere perentoriamente presentata al Comune entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione della variante sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
5. Per tali insediamenti è possibile effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante totale demolizione e ricostruzione, previa presentazione di un Piano attuativo (PLC o PII) finalizzato a dare all'ambito interessato, come individuato nella planimetria di Piano, la possibilità di proporre nuove destinazioni urbanistico edilizie, anche difformi da quelle dell'ambito territoriale nel quale sono inserite, a condizione che queste risultino compatibili con il tessuto e le funzioni esistenti al contorno.
6. Le destinazioni urbanistico edilizie proposte dal Piano Attuativo saranno fatte oggetto di presentazione del *“progetto preliminare”* di cui all'art. 13 del Documento di Piano e saranno assoggettate alla *“Valutazione di compatibilità urbanistica”* di cui al precedente art. 40
7. Il medesimo progetto preliminare sarà sottoposto alla valutazione della Commissione per la Qualità Urbana il cui parere favorevole costituirà elemento pregiudiziale per l'approvazione del preliminare stesso.
8. La convenzione allegata al progetto definitivo del Piano di intervento dovrà contenere, i seguenti elementi essenziali:
 - Modalità di attuazione degli interventi
 - Tempi di esecuzione, provvidenze per garantire la **compatibilità degli interventi** con il contesto urbano e ambientale al contorno;
 - Definizione, modalità e tempi di attuazione degli eventuali interventi di **compensazione ambientale** e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda;

- Definizione dell'onerosità dell'intervento agli effetti della determinazione degli oneri afferenti il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della l.r. 12/2005 e dell'integrazione degli stessi con il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i nonché degli eventuali standard qualitativi, finalizzati a garantire la **sostenibilità** dell'intervento stesso, da definirsi sulla base di specifico regolamento attuativo, approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 43 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali

1. Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 50 ml. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati e sono contraddistinti da apposito simbolo grafico.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente Art 40.
8. Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o DIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.
9. Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'Art. 40

Art. 43 bis Riqualificazione del sistema urbano lungo il fronte della ex SS 525

1. Al fine di perseguire la riqualificazione dell'asse viario della ex SS 525 e di ricondurlo ad un'immagine di maggiore qualità urbana ed ambientale, il PdR individua per tutti gli edifici e le aree poste in fregio a tale infrastruttura la possibilità di effettuare interventi, anche con possibilità di deroga alle specifiche destinazioni e norme di zona,
2. Gli interventi sugli edifici esistenti e sulle aree presenti lungo il tracciato dell'asse stradale sono pertanto soggetti, oltre alla disciplina dei comparti urbanistici nei quali sono inseriti, anche alla possibilità di effettuare interventi con le modalità E le destinazioni di cui ai successivi commi 3 e seguenti.
3. E' ammesso il riutilizzo dei volumi esistenti e in particolare di quelli che si trovano in stato di dismissione, da effettuarsi con interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica anche con la possibilità di allocazione di funzioni terziario direzionali ad integrazione delle destinazioni previste dal precedente art. 38 attraverso interventi che puntino alla riqualificazione dell'assetto morfologico, planivolumetrico e architettonico dell'edificato nonché al recupero, ove possibile, delle aree di pertinenza degli edifici stessi, al fine di concorrere alla formazione di "superfici libere di qualità" verso gli spazi pubblici, mediante la formazione di sistemazioni a verde e/o altri tipi di assetto che possano condurre alla riqualificazione ambientale e paesistica degli ambiti edificati.
4. E' parimenti prevista la possibilità di volgere alle funzioni di cui al precedente comma 3 anche gli edifici che possono essere realizzati su aree libere, previste come edificabili dalla disciplina del Piano delle Regole.
5. Gli interventi di riutilizzo dei volumi di cui ai precedenti commi 3 e 4 ove si intendano introdurre le destinazioni integrative rispetto a quelle del precedente art. 38, che richiedano opere edilizie, potranno essere attuati mediante l'approvazione di un Piano di Recupero da approvarsi mediante con le procedure di cui agli artt. 9 e segg. delle NTA del Documento di Piano e nel rispetto delle prescrizioni di successivi commi.
6. Sono inoltre ammesse le funzioni di commercio al dettaglio solo se riferite alle attività di vicinato e di prossimità, definite al successivo art. 45, nonché le attività di vendita differita e di merci ingombranti, così come definite dalla disciplina di legge.
7. Altre eventuali destinazioni di media distribuzione al dettaglio saranno ammesse solo a fronte della preventiva approvazione della Componente Commerciale dello strumento urbanistico da approvarsi ai sensi di legge.

8. Oltre alla riqualificazione delle aree presenti all'interno dei lotti potranno essere proposti anche interventi all'esterno delle recinzioni per la riqualificazione delle fasce libere laterali al sedime stradale.
9. In tal senso gli interventi edilizi previsti per le singole aree devono essere connessi con interventi di riqualificazione degli spazi pubblici sui quali prospettano i singoli lotti edificati e/o edificabili che dovranno tendere alla creazione di fronti urbani qualitativamente caratterizzati, la cui progettazione dovrà attenere in considerazione la "percezione dinamica" dei fronti medesimi dai veicoli che percorrono l'asse viario.
10. A tal fine gli interventi sulle aree esterne dovranno perseguire un assetto qualitativo e funzionale atto a far sì che l'asse attuale venga progressivamente percepito come "nuova strada urbana" rispetto alla quale dovranno essere curati tutti gli elementi di organizzazione degli spazi di bordo in funzione di fruibilità non solo a fini di sosta veicolare, ma per un sistema più ampio e articolato.
11. Gli interventi di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati a scomputo del contributo afferente i Permessi di Costruire.
12. In tal senso in luogo del versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria i soggetti attuatori degli interventi negli spazi privati potranno realizzare gli interventi previsti sugli spazi pubblici antistanti sulla base di apposito progetto definitivo di riqualificazione concordato con l'Amministrazione Comunale in sede di proposta del Piano Attuativo.
13. Qualora l'ammontare del costo degli interventi superasse l'importo degli oneri di urbanizzazione potranno essere utilizzate anche le somme dovute per il costo di costruzione relative agli interventi residenziali e terziari e per lo smaltimento rifiuti negli interventi produttivi, nonché eventuali somme individuabili a titolo di "standard qualitativo".
14. In funzione delle finalità sopra indicate, l'Amministrazione potrà predisporre un Piano Preliminare di Coordinamento ai sensi del precedente art. 31 delle presenti NTA esteso all'interno della ex SS 525 o di un progetto complessivo di opera pubblica i cui costi stimati saranno assunti come riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione da porre a carico dei singoli interventi edilizi.

15. Gli elaborati costitutivi il Piano Preliminare di Coordinamento d'Area individueranno i parametri e le indicazioni relativi alle specifiche destinazioni d'uso del suolo e degli edifici, alle altezze massime dei corpi di fabbrica nonché tutti i riferimenti planimetrici e di indirizzo atti a rendere espliciti gli elementi di coordinamento dei progetti di intervento e la loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'asta viaria e delle aree pubbliche e private su di essa prospettanti.
16. Gli elaborati grafici si completeranno con schede specifiche di analisi e di intervento di ciascun edificio presente nell'ambito perimetrato nelle quali saranno indicate le tipologie e gli indirizzi per gli interventi.
17. Le indicazioni del P.d.R. potranno essere derogate solo mediante la presentazione di un PII ai sensi degli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIO DIREZIONALI**

Art. 44 Parametri specifici per l'edificazione degli edifici terziari e commerciali

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'Art. 4.9 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 4.2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

4 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

5 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

6 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

7 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Art. 45 Definizione delle tipologie 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 o 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, che fanno riferimento ad una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 a 900
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 901 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	Non prevista

3. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.
4. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Slp se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la 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 qualsiasi modo, accessibili al pubblico.

5. L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa viene definita con specifico riferimento ai seguenti settori merceologici:
 - alimentare
 - non alimentari

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

Art. 46 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
4. Il Piano definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato, ferma restando in ogni zona la destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche la possibilità di insediamento di servizi di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 300 mq.; sono confermate comunque tutte le attività già presenti nel territorio anche se di superficie superiore.
5. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato.
6. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
7. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
8. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
9. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone e ambiti del PGT e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 5 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)
10. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.
11. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono

destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 45, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 47 Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.
3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.
4. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.
5. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
6. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.
7. L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione per la Qualità Urbana alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.
8. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle *“Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”* che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.
10. Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.
11. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.
12. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.
13. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

Art. 48 Insediamenti prevalentemente terziario-commerciali confermati

1. Il Piano delle Regole indica con apposito simbolo grafico gli insediamenti prevalentemente terziari commerciali esistenti o di nuova edificazione che fanno riferimento a situazioni consolidate per effetto di atti o convenzioni aventi efficacia al momento dell'adozione del PGT.
2. Per tali edifici sono confermati volumi, le superfici lorde di pavimento, le superfici utilizzate e le altezze esistenti nonché quelle previste dagli atti e convenzioni in essere.
3. Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d-e dell'Art. 27 della legge regionale 12/2005.
4. Gli indici per gli ampliamenti dell'esistente sono i seguenti;
 - Indice di sfruttamento: 40%
 - S.l.p. max 80%
 - Altezza massima: ml. 8,00
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85%
5. La tavola 3 del Pdr individua, confermandolo, un "Ambito insediativo prevalentemente commerciale/terziario" del quale il PGT riconosce le potenzialità edificatorie e le destinazioni, anche commerciali, che il Comune di Osio Sopra ha definito in sede di cessione dell'area, a seguito di procedimento di asta pubblica.
Le potenzialità edificatorie e le modalità di attuazione faranno complessivamente riferimento ai contenuti degli atti allegati al procedimento di asta pubblica e ai presupposti normativi urbanistici generali vigenti al momento di conclusione di tale procedimento.
6. La medesima tav. 3 del PdR individua con specifico simbolo grafico l'insediamento esistente della struttura destinata a funzioni connesse con attività di divertimento e spettacolo.
7. Tale insediamento viene consolidato allo stato di fatto sia per quanto concerne le destinazioni in atto sia per quanto concerne l'assetto plani volumetrico.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione dovranno comunque rispettare le altezze massime esistenti e le quantità di superfici esistenti a parcheggio.
9. Incrementi delle capacità edificatorie e/o mutamenti delle destinazioni d'uso già previste dall'art. 40 del previgente PRG potranno essere effettuati esclusivamente mediante la

approvazione di un P.A. o P.I.I. nei modi e con i contenuti indicati nella Disciplina del Documento di Piano.

Art. 49 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'art.5 delle NTA del Piano dei Servizi e all'art. 50 delle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.
2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.
3. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.
4. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.
5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.
6. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
7. Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
8. I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.
9. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a

condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 50 Parcheggi delle attività commerciali

1. Lo standard minimo per i parcheggi pubblici è stabilito nella misura e nei casi previsti dal Piano dei Servizi, art. 5
2. Lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico o di uso pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno totale.
3. La quota residua di posti parcheggio e relativa superficie può essere reperita in aree private, anche destinate a parcheggi pertinenziali, fino al 50% del fabbisogno purchè sia accessibile dalla viabilità pubblica. La Giunta Comunale, in presenza di particolari difficoltà di reperimento potrà valutare la monetizzazione.
4. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri del Carico urbanistico primario, salvo disposizioni legislative che prevedano quantità maggiori.
5. Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 4 solo quando siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi.
6. La Giunta Comunale, in presenza di particolari difficoltà di reperimento potrà valutare la monetizzazione ove siano presenti aree di parcheggio di entità adeguata nell'intorno.
7. Gli stalli dei parcheggi di cui al presente Articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x 5,50; il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto auto è pari a:
 - 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di strada;
 - 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati all'interno della struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
8. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 4 e per gli esercizi interni alle aree di antica formazione.

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

Art. 51 *Ambito polifunzionale di recupero e riqualificazione della “Rasica”*

1. Il Piano delle Regole individua il complesso degli insediamenti che costituiscono il comparto urbanistico della Rasica come “Ambito di particolare interesse storico paesistico” per la presenza di una serie articolata di presenze insediative che rispondono ai caratteri dell’origine rurale dell’insediamento, ai successivi sviluppi produttivi, ancora in gran parte presenti anche nelle primitive articolazioni di “archeologia industriale” e per la presenza di elementi di valore naturalistico paesistico al contorno.
2. Tale ambito viene quindi assoggettato a tipologie di intervento finalizzate alla valorizzazione, al recupero e alla riqualificazione del sito e delle testimonianze architettoniche, storico culturali e ambientali in esso presenti.
3. Gli interventi ammissibili saranno soggetti alla preliminare approvazione di un Programma Integrato di Intervento esteso all’intera area perimetrata che dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
 - valorizzare il contesto rurale posto a sud della via Cesare Battisti che potrà essere volto anche a funzioni residenziali, a condizione del mantenimento dell’impianto morfologico complessivo, attuabile anche con interventi di demolizione delle volumetrie poste in lato est e del volume autonomo in lato ovest che dovranno essere ricostruite mantenendo l’impianto planivolumetrico esistente. È comunque ammessa la ridefinizione del volume posto a nord-ovest.
Sono invece da mantenere i volumi dell’originaria struttura per i quali sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d- dell’art. 27 della L.R. 12/2005 fermo restando che la ristrutturazione edilizia non potrà essere effettuata con demolizione delle facciate esterne e con modifiche delle quote e dei caratteri delle coperture.
 - Valorizzare e riqualificare la struttura di archeologia industriale e di edilizia storica (anteriore all’anno 1950) del complesso produttivo mediante interventi di restauro delle parti esterne e di ristrutturazione delle parti interne nel rispetto delle tipologie distributive dell’impianto edilizio storico.
 - Ridefinizione e recupero urbanistico del *complesso produttivo di più recente formazione* con potenzialità edificatoria massima pari a 2/3 della superficie di pavimento esistente.
 - Valorizzazione e conservazione dell’impianto arboreo esistente con la formazione di superfici a parco fruibili.

4. Gli interventi edilizi per il comparto a monte della via Cesare Battisti potranno essere proposti con un mix integrato di destinazioni funzionali che la presente norma non intende predefinire al fine di garantire la massima opportunità di attuazione dell'intervento.
5. Sono comunque e in ogni caso escluse nel comparto a monte di via Battisti le seguenti destinazioni:
 - residenza in misura superiore al 50% della slp complessiva esistente;
 - attività commerciali di media e grande distribuzione al dettaglio di qualsiasi tipologia e attività commerciali all'ingrosso;
 - attività produttive di qualsiasi natura, ad eccezione delle attività artigianali di servizio;
 - insediamenti funzionali allo svolgimento di attività agricole.
6. L'Amministrazione potrà predisporre in Piano Preliminare di Coordinamento degli interventi da assumere come integrativo della presente disciplina, con deliberazione di Consiglio Comunale non costituente variante al Piano delle Regole in quanto specificativo della presente norma definendo:
 - l'assetto morfologico complessivo dell'ambito e la sua ripartizione in comparti edificatori;
 - la possibilità di interventi mediante la pianificazione dei singoli autonomi comparti;
 - indicazioni e prescrizioni per gli interventi e le articolazioni delle destinazioni d'uso non vietate.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: DESTINAZIONI AGRICOLE**

Art. 52 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola

1. Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.
2. In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dagli artt. 59 e segg. della L.R. 12/2005.
3. Le costruzioni ammesse sono le seguenti:
 - case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
 - stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad “uso familiare” dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
 - silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
 - costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
 - serre per colture.
4. Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza di ml. 300 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.
5. Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della ASL.
6. Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici.

7. I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.
8. Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.
9. Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.
10. Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.
11. I limiti di edificazione a scopo residenziale sono quelli individuati dalla disciplina della l.r. 12/2005. Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.
12. L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.
13. Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per l'edificazione nelle aree agricole non può superare il 10% della superficie totale computabile al netto della superficie coperta delle eventuali nuove abitazioni che restano comunque soggette alle limitazioni di cui all'art. 59 c. 2 e 3 della L.R. 12/2005.
14. Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.
15. La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c, la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.
16. Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

17. Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire ogni tipo di serra, ivi comprese le serre “a tunnel” è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.
18. Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita “serra” ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.
19. La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.
20. L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.
21. Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente il permesso di costruire.
22. Non sono comunque mai computabili le aree condotte nei Comuni contermini.
23. Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.
24. Nell'ambito delle zone destinate all'attività agricola possono essere insediate, in quanto compatibili, attività di allevamento zootecnico non finalizzate alla produzione alimentare, per animali destinati ad attività sportive, animali da affezione, ecc.
25. I parametri edilizi sono quelli indicati dall'art. 59, comma 4, della l.r. 12/2005
26. All'interno dei volumi realizzabili sono ammesse costruzioni accessorie alle attività quali: edifici per l'allenamento e l'addestramento, edifici per l'accoglienza dei visitatori, questi ultimi con un massimo di s.l.p. pari a 250 mq.

27. Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall' ASL.
28. La tav. 3 del PdR individua con apposita campitura grafica le “Aree agricole strategiche di protezione e conservazione”. Tali ambiti fanno riferimento alle parti del territorio rurale del PTCP della Provincia di Bergamo disciplinate dagli artt. 60 e 65 delle Nda. Tutti gli interventi che ricadono in tali ambiti dovranno pertanto essere attuati nel rispetto delle norme e indicazioni delle Nda del PTCP art. 60 e 65.
29. Gli edifici rurali dismessi alla data di approvazione delle presenti norme e gli edifici già a destinazione residenziale nelle aree destinate all'agricoltura sono soggetti alla disciplina del successivo art. 56.

Art. 53 Attività florovivaistiche e orticole- Serre

1. Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticole sono destinate alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita. Essi possono essere inseriti nelle zone per attività produttive o negli ambiti rurali previa valutazione paesistica.
2. Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.
3. Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura.
4. Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.
5. Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.
6. I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 5,70.
7. Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.
8. Nelle aree di cui al presente articolo è possibile l'impianto di vivai per colture connesse con l'attività di giardinaggio, anche se condotte da imprese artigiane del settore. Tali aree potranno essere recintate anche ove interessassero fasce di rispetto stradale, purchè venga rispettata la distanza di ml.3 dal ciglio della strada.

AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Art. 54 Principi di carattere generale

1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.
2. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.
3. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi che sono individuati come portatori di valenze ambientali e paesistiche.
4. La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
5. La carta del paesaggio del Documento di Piano, la carta della valenza paesistica e la carta della salvaguardia paesistica ed ambientale del Piano delle Regole, individuano gli ambiti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.
6. Le finalità perseguite dal Piano sono le seguenti:
 - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio rurale;
 - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa;
 - lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
 - il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
 - il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

Art. 55 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale: esercizio delle attività agricole

1. Nelle aree ricomprese nel sistema di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.
2. Le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture agricole potranno essere autorizzate alla luce di comprovate esigenze di conduzione del fondo nel rispetto degli indirizzi definiti dalla LR 12/2005 art.59 e 60 e segg.
Per il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente ed al fine della sua valorizzazione e potenziamento le predette opere sono prioritariamente realizzate mediante interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, modifica interna, ampliamento e dotazione di volumi tecnici.
3. Non è consentita la realizzazione di magazzini, depositi di scorte in legno, lamiere, anche a carattere precario. Per le strutture esistenti di cui sopra è consentito l'adeguamento funzionale e/o la ricostruzione con la stessa superficie e volumetria, con carattere di non agibilità, nel rispetto dei caratteri ambientali e tipologici dell'edificio principale.
4. Qualsiasi trasformazione colturale, così come ogni forma di nuova edificazione, sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio, ove istituita, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale. Le indicazioni della Commissione integrata, anche in ordine ai parametri e modalità edificatorie, avranno valore prescrittivo.
5. In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.
6. Il parere della Commissione per la Qualità Urbana dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.
7. Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

8. Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.
9. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.
10. I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.
11. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui alle lettera a- b all'art 27 della Legge 12/2005 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

Art. 56 Interventi di valorizzazione delle presenze edilizie diffuse nelle zone rurali

1. Le presenze diffuse di edificazione nelle zone rurali sono individuate nelle tavv. 3 e 5 del Piano delle Regole e sono perimetrate come “*ambiti urbanizzati sparsi in zona rurale*”, comprendendo l’edificazione esistente e le aree che possono essere considerate di pertinenza.
2. Per tutti gli edifici esistenti e per quelli che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi abitativi, anche non connessi con l’agricoltura.
3. Per tali edifici potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell’art. 27 della Legge Regionale 12/2005
4. In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d’uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all’agricoltura e alla coltivazione.
5. Gli interventi di sistemazione di aree esterne per funzioni e usi pertinenti alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all’interno delle aree di pertinenza così come individuate nella tav. 3 del Piano delle Regole.
6. Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all’equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.
7. Nell’esecuzione di ogni tipo di intervento sull’edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie ove rappresentative delle tecnologie della tradizione costruttiva locale;
 - i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie delle architetture rurali della tradizione o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
 - il manto di copertura degli edifici dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.

Art. 57 Fascia di filtro soggetta a interventi di riqualificazione ambientale: aree verdi di immediato rapporto con i tessuti insediativi

1. Il PGT individua negli ambiti rurali di maggiore prossimità agli insediamenti residenziali e produttivi aree per la creazione di “Fasce di filtro soggette a interventi di riqualificazione ambientale” e “Verdi di contenimento dell’edificato”
2. In tali ambiti non è consentito nessun tipo di edificazione: sono possibili esclusivamente gli interventi di realizzazione di orti urbani con la presenza di piccole costruzioni di servizio della superficie massima di 10 mq e altezza massima di ml 2,50 con i caratteri costruttivi che saranno previsti dal Regolamento Edilizio.
3. La possibilità di realizzazione delle costruzioni sopra indicate è comunque ammessa una tantum e nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all’atto dell’adozione delle presenti norme.
4. E’ sempre ammessa la coltivazione dei suoli a fini agricoli, con l’esclusione della possibilità di realizzazione di qualsiasi manufatto finalizzato all’attività agricola.
5. E’ fatta salva la possibilità di realizzare ampliamenti delle abitazioni agricole già esistenti, con possibilità di ampliamento del 30% e comunque con un limite massimo di mc 750 (250 mq s.r.c.)
6. La tav. 3 del Piano delle regole individua con specifica campitura grafica un’area a confine con il territorio di Osio Sotto, che risulta necessaria per consentire la realizzazione di un piazzale al servizio di un’attività produttiva che è posta a sud del confine stesso, la quale necessita di tale infrastruttura: essa può essere realizzata in via transitoria fino alla cessazione dell’attività insediata, alle seguenti condizioni:
 - L’area può essere esclusivamente pavimentata allo scopo di consentire le attività di deposito necessarie al servizio dell’attività esistente: non è quindi ammesso alcun tipo di costruzione fuori terra.
 - L’intervento dovrà prevedere un progetto di mitigazione e inserimento ambientale e paesaggistico che preveda la creazione di una fascia opportunamente alberata della profondità di ml.10 lungo i lati ovest , nord ed est.
 - L’intervento potrà essere effettuato previo rilascio di unPermesso di costruire convenzionato che dovrà rispondere ai seguenti contenuti minimi:
 - Definizione del progetto di mitigazione e inserimento ambientale e paesaggistico che dovrà essere predisposto da professionista del settore paesistico ambientale e allegato a far parte integrante del titolo abilitativo

- Impegno irrevocabile alla rimessa in pristino dell'area nel caso di chiusura e/o trasferimento dell'attività: tempi, modi e garanzie.
- Definizione di adeguati standard qualitativi da volgere a interventi di compensazione ambientale e modalità di attuazione.

Art. 58 Ambiti di naturalità da valorizzare: fasce di riqualificazione paesistica

1. Si tratta degli ambiti lungo l'asta del Brembo nei quali è presente ancora in modo significativo una positiva struttura di verde con forti connotazioni di naturalità.
2. La valorizzazione di tali ambiti potrà essere effettuata mediante interventi previsti dall'Amministrazione Comunale con appositi progetti di dettaglio.
3. Tali interventi potranno anche essere proposti da privati quali standard qualitativi di Programmi Integrati di Intervento o nell'ambito della "compensazione ambientale" di cui al successivo art. 67
4. L'Amministrazione Comunale al fine di definire in modo adeguato la localizzazione degli interventi da effettuare mediante i criteri della compensazione ambientale di cui all'art. 67, individua annualmente con delibera della Giunta Comunale, uno o più areali interni agli ambiti di naturalità sui quali effettuare interventi di valorizzazione e/o riqualificazione.
5. Su tali ambiti e con le finalità indicate nella medesima deliberazione potranno essere effettuati, direttamente dai privati interessati o dall'Amministrazione, gli interventi di cui al precedente comma mediante l'utilizzo delle somme dovute per gli interventi di cui alle presenti norme o, nel caso di intervento diretto dell'Amministrazione, degli importi monetizzati dai medesimi interventi.

Art. 59 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore

1. Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, individua le fasce di protezione del reticolo stesso che garantiscono gli elementi di continuità naturalistica, ambientale e fruitivi del reticolo medesimo.
2. Lungo tali fasce è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, anche mediante movimenti di terra, salvo che siano preordinati a garantire lo stato di sicurezza degli alvei e dei bordi stessi.
3. È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in convenzione con la Pubblica Amministrazione.
4. Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 3 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione di cui all'art. 67 delle presenti norme.

Art. 60 Elementi specifici di valorizzazione e funzione del percorso del Fiume Brembo

1. Le aree interne al perimetro dell'ambito di valorizzazione delle fasce spondali del Fiume Brembo, a qualsiasi destinazione finalizzate saranno oggetto di un progetto unitario esteso.

2. Scopo del progetto è quello di garantire, pur nella articolazione derivante dalle diverse specificità delle aree e delle funzioni comprese all'interno del perimetro, una sostanziale uniformità nel perseguire gli obiettivi principali di valorizzazione e fruizione , che sono così individuati:
 - la connessione con le varie aree protette presenti nell' ambito territoriale di riferimento dei fiumi Brembo e Adda;
 - la salvaguardia delle attività agricole, intese comunque come presidio fondamentale per la conservazione e riqualificazione del patrimonio ambientale e paesistico;
 - la valorizzazione del sistema complessivo dell'acqua, la riqualificazione e l'incentivazione fruitiva delle zone boschive;
 - la localizzazione di attrezzature ludico-ricreative e didattico-culturali a basso impatto e la individuazione di una rete di mobilità sostenibile per la fruizione delle aree appartenenti al sistema;
 - la mitigazione e la compensazione ambientale delle eventuali "infrastrutture ad alto impatto";
 - la valorizzazione degli elementi di interesse storico-culturale e delle presenze di archeologia industriale,
 - il recupero della edilizia rurale e la riqualificazione di contesti degradati.

3. In tutte le aree comprese nel perimetro di cui al presente articolo sono vietati, fatto salvo quanto specificamente previsto dalla presente norma:
 - nuove edificazioni e opere di urbanizzazione;
 - nuovi insediamenti di attività agricole;
 - abbattimento di alberi, arbusti e siepi, salvo quanto necessario per esigenze colturali e nel rispetto della normativa forestale regionale;
 - movimenti di terra, cave, discariche;
 - viabilità motorizzata sulle strade sterrate, esclusa quella al servizio delle attività agricole e quella necessaria per raggiungere i lotti di proprietà,
 - la posa di recinzioni fisse nelle aree agricole, salvo quelle pertinenziali alle abitazioni o a protezione di attività economiche compatibili e legate alle attività agricole.

4. Sono consentiti, gli interventi previsti dalle norme vigenti nelle sole aree che, pur inserite nel perimetro di cui al presente articolo, sono ulteriormente azzonate, nel PGT, o previste da successivi piani attuativi, come:
 - standard di interesse comunale (limitatamente alle zone per verde pubblico e parcheggio);
 - zone a verde privato e/o verde di interesse monumentale (parchi e giardini storici);
 - zone di interesse storico-ambientale e di recupero degli insediamenti esistenti.

5. Nelle aree interne al perimetro di cui al presente articolo sono inoltre consentiti:
 - interventi di piantagione, con specie autoctone, per incrementare la dotazione di verde o in funzione di compatibilizzazione ambientale delle strutture esistenti;
 - opere di miglioramento dell'assetto territoriale limitatamente all'accessibilità ciclo-pedonale;
 - interventi di conservazione del patrimonio edificato (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro) con possibilità di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali e per funzioni ricettive leggere purchè compatibili con i caratteri peculiari delle preesistenze architettoniche di valore paesistico ambientale e architettonico.

6. I contenitori per la raccolta di acqua piovana devono essere situati a non più di m. 2 dal perimetro del ricovero attrezzi e perfettamente nascosti alla vista con essenze arboree o arbustive.

Art. 61 Presenze boscate di valenza paesistico ambientale

1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.
2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo, ove approvato.
3. Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.
4. E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.
5. E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF nella Provincia di Bergamo.
6. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.
7. Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.
8. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.
9. In tutte le zone agricole individuate in cartografia per l'attività di colture arboree è ammesso il potenziamento, l'ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.

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

11. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.

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

Art. 62 Alberi di interesse monumentale

1. Sono gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare, di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.
2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.
3. Il Comune provvederà all'attivazione di uno specifico censimento di tali esemplari da effettuarsi mediante studio condotto da agronomo specialista che individuerà localizzandole le presenze di alberi monumentali indicandone la disciplina di conservazione e valorizzazione.
4. È vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale.
5. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo avere accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative.
6. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal Comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

**AREE E AMBITI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DELLE RETI
ECOLOGICHE**

Art. 63 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Il Piano delle Regole nella “Componente paesistica” e il Documento di Piano individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.
2. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.
3. Il Comune con apposito studio specifico:
 - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
 - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
 - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. 64 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale

1. L'intero sistema delle aree spondali della struttura idrica principale, a diversa valenza ambientale e paesistica, costituisce, nell'ambito della struttura della rete ecologica provinciale e nella articolazione della rete ecologica locale, la “fascia di immediato rapporto con la struttura idrica principale” che si definisce come elemento di interesse primario del sistema della rete.
2. Le aree comprese all'interno di tale fascia continua restano comunque disciplinate in funzione dell'articolazione individuata nella componente ambientale e paesistica del PGT.

Art. 65 Ambiti prevalentemente boscati costituenti gangli del sistema delle reti ecologiche

1. Sono ambiti di naturalità che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli boschivi primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.
2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione e sono disciplinate dal precedente art. 61.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
 - a. si devono evitare interventi di nuova edificazione anche se a finalità rurale o di infrastrutturazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
 - b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con le aree di cui al presente articolo. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Art. 66 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
 - b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
 - c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Art. 67 Compensazione ambientale

1. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione nelle aree soggette a pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale dell'intervento.
2. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o DIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione il reperimento di tali aree in zone idonee.
3. I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.
4. Nei nuovi interventi edilizi, dovrà essere garantita anche mediante monetizzazione, la realizzazione di una pianta di alto fusto ogni mc 300 di intervento, da piantumare sul territorio comunale in aree appositamente individuate dall'Amministrazione mediante intervento eseguito dall'Amministrazione stessa utilizzando i proventi della monetizzazione.
5. Con apposita specifica deliberazione, contestualmente all'adozione del Regolamento Edilizio, il Consiglio Comunale individua gli ambiti territoriali o le aree nelle quali attuare gli interventi di compensazione, indicando inoltre i valori economici sostituiti per la monetizzazione di cui al precedente comma 4.

Art. 68 Ambiti di cava cessata - Ambiti di recupero ambientale

1. Si definiscono cave cessate gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo gli ambiti in cui vi è la presenza di interventi di recupero.
2. I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturalizzazione.
4. Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi.
5. A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio del PTCP.
6. La tav. 3 del Piano delle Regole prevede con apposita campitura grafica un'area interna al perimetro dell'ambito posto a sud della Via Capra nel quale possibile la collocazione di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia.
7. L'intervento dovrà prevedere un progetto di mitigazione e inserimento ambientale e paesaggistico predisposto da professionista abilitato per gli interventi nel settore paesistico ambientale che preveda la creazione di una fascia opportunamente alberata della profondità di ml 10 lungo i lati ovest, nord ed est ed è assoggettato al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato al quale dovrà essere allegata a far parte integrante del titolo abilitativo, specifica convenzione relativa alle modalità di attuazione degli interventi e alla definizione di adeguati standard qualitativi da volgere a interventi di compensazione ambientale.

**INTERVENTI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI
ELEMENTI SPECIFICI**

Art. 69 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

1. Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e s.m.i. allegato al PGT individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.
2. Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici" una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.
3. Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.
4. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.
5. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.
6. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.
7. Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
8. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.
9. Le distanze di cui ai precedenti commi potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al PGT

Art. 69 bis Tutela idrogeologica del territorio

1. Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni contenute nell'elaborato “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT”, costituenti parte integrante e sostanziale della normativa di PGT.
2. Il Documento di Piano individua in conformità con la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche, idrauliche e sismiche che vengono considerate, unitamente alla relativa disciplina parte integrante delle indicazioni e delle disposizioni del PGT.
3. In tutti gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e in quelli di attuazione edilizia delle previsioni di piano dovrà essere rispettato il principio dell’ “*invarianza idraulica e idrologica*”, ai sensi dell’art. 58bis, comma 3, lettera a) della lr 12/2005 e relativo Regolamento di attuazione.

Art. 70 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame relativamente al loro inserimento nel contesto.
2. Il medesimo esame è obbligatorio anche per i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.
3. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame.
4. Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al PTCP, definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.
5. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 71 Presenze di carattere storico documentario

1. Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.
2. A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

Art. 72 Fasce e aree di rispetto

1. Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti; alla data di adozione del Piano.
3. All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.
4. L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
5. Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.
6. Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:
 - a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) realizzazione di aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
 - j) impianti di trattamento di rifiuti;
 - k) pascolo e stazzo di bestiame;
 - l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.
7. Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.
8. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.

Art. 73 Fasce di ambientazione dei principali assi stradali esistenti all'esterno dell'abitato

1. Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento, conseguente al traffico motorizzato, prevalentemente lungo i tratti della rete stradale principale, il Piano delle Regole individua fasce lungo gli assi, in tutto o in parte destinate ad accogliere interventi di ambientazione degli stessi, nonché la possibile realizzazione delle piste ciclabili.
2. Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura.
3. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso.
4. Gli interventi nelle fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuati, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali e provinciali, attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale, e la manutenzione del loro assetto.
5. Ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, la servitù è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse.
6. Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:
 - la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive
 - la realizzazione di dune alberate, opportunamente sistemate per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzate a verde con essenze di latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive
 - la sistemazione delle aree di recupero ambientale, nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine degli ambiti urbanizzati
7. Nelle aree relative alle fasce di cui al presente articolo è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati al servizio della mobilità dolce.

Art. 74 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna agli abitati

1. Nella tavola 5 del Pdr sono individuati gli “Assi della mobilità urbana da riqualificare paesaggisticamente”.
2. In questo ambiti il Piano delle Regole si attua tramite Piano di Coordinamento d’area predisposto dall’Amministrazione Comunale e relativo:
 - alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l’ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
 - alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
 - alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
 - alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
 - alla ridefinizione degli usi urbani degli edifici frontistanti e, in particolare, degli uso del piano terra;
 - alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.
3. Nella progettazione di tali ambiti, il piano terra degli edifici residenziali che si affacciano sulla viabilità potrà essere destinato in particolare agli usi commerciali e terziari, anche attraverso un ampliamento del piano terra fino al 10% della superficie coperta al PT esistente; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli standard minimi di parcheggio.

Art. 75 Realizzazione di strutture temporanee

1. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e 5 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali i vincoli di inedificabilità speciali.
2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalla norma di riferimento e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.
3. Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.
4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.
6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali se costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte.
7. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile il rispetto delle norme di Codice Civile circa il diritto di terzi.

Art. 76 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e attrezzature al servizio della mobilità

1. È consentita in tutto il territorio comunale, ivi comprese le aree vincolate per servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti e delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti.
2. L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia al permanere dell'assenza di un interesse pubblico prevalente, la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.
3. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre strutture, che coprano più di venti metri quadrati, derogabili, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa.
4. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.
5. Solo nelle aree a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri urbanizzativi è consentita l'installazione di autolavaggi.
6. Nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti purchè normati da apposita convenzione.

Art. 77 Inammissibilità di deroghe

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Indice

<i>Art 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole</i>	2
<i>Art. 2 Modalità di attuazione</i>	3
<i>Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa</i>	6
<i>Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici</i>	7
<i>Art. 5 Lotti liberi</i>	12
<i>Art. 6 Lotto funzionale</i>	13
<i>Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi</i>	14
<i>Art. 8 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole</i>	16
<i>Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori</i>	17
<i>Art. 10 Titolo edilizio convenzionato</i>	18
<i>Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi</i>	21
<i>Art. 12 Progetti preliminari</i>	22
<i>Art. 13 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR</i>	23
<i>Art. 13 bis Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione</i>	26
<i>Art. 14 Destinazioni d'uso</i>	28
<i>Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti</i>	30
<i>Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale</i>	36
<i>Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale</i>	38
<i>Art. 18 Tessuti storici consolidati: interventi nell'ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione</i> ... 40	40
<i>Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione</i>	42
<i>Art. 20 Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità</i>	45
<i>Art. 21 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione</i>	47
<i>Art. 22 Ambiti di prossimità del nucleo di antica formazione e/o complessi non utilizzati e non compatibili soggetti ad interventi di riqualificazione e/o di riconversione</i>	48
<i>Art. 23 Perimetro dell'ambito di centralità</i>	49
<i>Art. 24 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative residenziali a villa con giardino</i>	51
<i>Art. 25 Unità plurifamigliari in piccola palazzina</i>	52
<i>Art. 26 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali: complessi pluripiano su singoli lotti, complessi a palazzina, con tipologia ad appartamenti con spazi di verde autonomi</i>	53
<i>Art. 27 Ambiti caratterizzati da presenze di tipologie miste o non residenziali e/o da situazioni morfologicamente unitarie caratterizzati da tipologie edilizie disomogenee</i>	55
<i>Art. 28 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera</i>	56
<i>Art. 29 Aree di verde privato che non si configurano come lotti liberi (lotti funzionali)</i>	57
<i>Art. 30 Aree libere di frangia o interstiziali o utilizzabili a fini edificatori</i>	58
<i>Art. 31 Ambiti di riqualificazione urbanistica soggetti a Piano Preliminare di Coordinamento d'Area</i>	59
<i>Art. 32 Interventi in atto: aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi in corso di attuazione</i>	60
<i>Art. 33 Aree già oggetto di previsioni residenziali nel PRG con necessità di progettazione a scala urbana</i>	61
<i>Art. 34 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti</i>	62
<i>Art. 35 Orti urbani</i>	64
<i>Art. 36 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini</i>	65
<i>Art. 36 bis Autorimesse singole o collettive per gli edifici esistenti</i>	66
<i>Art. 37 Caratteri urbanistici</i>	68
<i>Art. 38 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi</i>	69
<i>Art. 39 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari</i>	71
<i>Art. 40 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure</i>	73
<i>Art. 40 bis Interventi di densificazione edilizia negli insediamenti produttivi esistenti nelle zone urbanizzate e urbanizzabili</i>	76
<i>Art. 41 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati di contenimento</i>	79
<i>Art.41 bis Insediamenti e complessi produttivi soggetti ad interventi di riqualificazione edilizia e/o urbanistica</i>	81
<i>Art. 42 Interventi di completamento di aree produttive non confermate</i>	84
<i>Art.42 bis Recupero delle aree non residenziali dismesse</i>	85
<i>Art. 43 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali</i>	87
<i>Art. 43 bis Riqualificazione del sistema urbano lungo il fronte della ex SS 525</i>	88
<i>Art. 44 Parametri specifici per l'edificazione degli edifici terziari e commerciali</i>	92
<i>Art. 45 Definizione delle tipologie commerciali</i>	94

Art. 46 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali.....	96
Art. 47 Correlazione dei procedimenti	98
Art. 48 Insediamenti prevalentemente terziario-commerciali confermati	100
Art. 49 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali	102
Art. 50 Parcheggi delle attività commerciali.....	104
Art. 51 Ambito polifunzionale di recupero e riqualificazione della "Rasica"	106
Art. 52 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola.....	109
Art. 53 Attività florovivaistiche e orticole- Serre.....	113
Art. 54 Principi di carattere generale.....	115
Art. 55 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale: esercizio delle attività agricole	116
Art. 56 Interventi di valorizzazione delle presenze edilizie diffuse nelle zone rurali.....	118
Art. 57 Fascia di filtro soggetta a interventi di riqualificazione ambientale - Verde di contenimento dell'edificato	119
Art. 58 Ambiti di naturalità da valorizzare: fasce di riqualificazione paesistica.....	121
Art. 59 Fasce di protezione e continuità fruttiva del reticolo idrico minore	122
Art. 60 Elementi specifici di valorizzazione e funzione del percorso del Fiume Brembo	123
Art. 61 Presenze boscate di valenza paesistico ambientale.....	125
Art. 62 Alberi di interesse monumentale.....	127
Art. 63 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	129
Art. 64 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale.....	130
Art. 65 Ambiti prevalentemente boscati costituenti gangli del sistema delle reti ecologiche	131
Art. 66 Varchi funzionali ai corridoi ecologici.....	132
Art. 67 Compensazione ambientale	133
Art. 68 Ambiti di cava cessata - Ambiti di recupero ambientale	134
Art. 69 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori	136
Art. 69 bis Tutela idrogeologica del territorio.....	137
Art. 70 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	138
Art. 71 Presenze di carattere storico documentario	140
Art. 72 Fasce e aree di rispetto.....	141
Art. 73 Fasce di ambientazione dei principali assi stradali esistenti all'esterno dell'abitato.....	143
Art. 74 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna agli abitati.....	144
Art. 75 Realizzazione di strutture temporanee.....	145
Art. 76 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e attrezzature al servizio della mobilità.....	146
Art. 77 Inammissibilità di deroghe	147