

COMUNE DI ARZAGO D'ADDA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

“PIANO DELLE REGOLE”

IL SINDACO Dott. Gabriele Riva _____	Norme tecniche di attuazione		Allegato B
IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. Giuseppe Portera _____			Data LUGLIO 2011
IL PROGETTISTA Arch. Roberto Pala _____			Aggiornamento _____
Studio Tecnico Treviglio (Bg) Vicolo Mandelli, n° 6	Delibera di Consiglio Comunale di adozione n° 1 del 03/03/2011 _____	Delibera di Giunta Provinciale di Verifica di compatibilità al PTCP n° 350 del 18/07/2011 _____	Delibera di Consiglio Comunale di approvazione n° 20 del 25/07/2011 _____

Comune di Arzago d'Adda
Piano delle Regole
Norme Tecniche di Attuazione

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI

PTPR – Piano Territoriale Regionale
PTCP – Piano Territoriale Coordinamento Provinciale
PGT - Piano Governo del Territorio
PRG – Piano Regolatore Generale
ST – Superficie Territoriale
SF – Superficie fondiaria
SRC – Superficie Residenziale Computabile
SLP – Superficie Lorda di Piano
V - Volume
PC – Permesso di Costruire
DIA – Denuncia di Inizio Attività
SCIA – Segnalazione Certificata Inizio Attività
PA – Piano Attuativo
PR – Piano di Recupero
PL – Piano di Lottizzazione
PII – Piano Integrato di Intervento
NTA – Norme Tecniche d'Attuazione
CU – Carico Urbanistico

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: GENERALITA'

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 Arzago d'Adda, ai sensi della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., 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 e perequazione urbanistica

1. Il Piano delle Regole si attua in forma diretta attraverso i "Titoli abilitativi a costruire" previsti dalla legge o mediante i medesimi titoli abilitativi previa approvazione di Piani Attuativi, secondo quanto stabilito dalle presenti NTA.
2. Per interventi diretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di: Permesso di costruire, Segnalazione Certificata o Denuncia Inizio Attività edilizia.
3. Ove prescritto e necessario, 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 presente disciplina.
4. 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.
5. L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nell'Ambito di antica formazione e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per l'edilizia rurale e il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico ambientale e agricolo.
6. Per interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
7. L'intervento indiretto costituisce di norma la modalità attuativa negli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
8. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base del principio e delle regole della perequazione 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.
9. Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:
 - 1. Interventi indiretti:**

Per interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale, ed in particolare:

 - a) 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) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. n° 167 del 18/04/1962 e ss. mm. ed ii.;

- c) Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87 e segg. della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.;
- d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della L. n° 865 del 22/10/1971;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli art 28 e segg. della L. n° 457 del 05/08/1978, negli ambiti assoggettati a obbligo di Piano di Recupero 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 segg. della citata L. n° 457 del 05/08/1978.

2. Interventi diretti:

Sono tutti gli interventi che si attuano mediante:

- a) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art 10 comma II, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. e delle presenti norme;
 - b) Permesso di costruire secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
 - c) DIA di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
10. Qualora le norme prevedano l'obbligo del Piano Attuativo, la nuova fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di legge e dalle presenti NTA.
11. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della DIA.
12. 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 dai confini e dalle strade.
13. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Denuncia di Inizio Attività, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al Permesso di Costruzione, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.
14. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare un pre-progetto di massima per l'ottenimento di un parere preventivo.
15. Sullo stesso il Comune si esprimerà entro 60 giorni, avendo assunto i pareri che riterrà opportuni.

Art 3 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1. L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 - Superficie territoriale (ST)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle strade e zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade. Si esprime in mq..

2 - Superficie zonale (SZ)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano delle Regole da segno uniforme, comprendente oltre le aree edificabili, le aree per urbanizzazione primaria e secondaria. Si esprime in mq..

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. Si esprime in mq..

4 - Densità di fabbricazione (DF)

E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.

Essa può essere così individuata:

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

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

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

5 - Rapporto massimo di copertura (RC)

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

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 aggettanti e senza pilastri e purché non sporgano dalla parete più di mt. 1,50 (nel caso di profondità maggiore suddette parti verranno computate integralmente) 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 e tranne che nell'ambito zone A, deve essere pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a mt. 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di mt. 1,50; tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi quali canne fumarie, contrafforti, pilastri, ecc. devono rispettare la distanza minima consentita. Si esprime in mt. e si misura a raggio e non a squadra.

È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino ovvero qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza. La presente prescrizione dovrà essere applicata ai fabbricati con altezza superiore a mt. 2,50 dalla quota del fondo più basso.

La distanza minima può essere ridotta fino a mt. 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 mt. 10,00.

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 mt. 10, tranne che nella zona del Centro Storico (ambito zona A). Si esprime in mt. e si misura a raggio e non a squadra.

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 all'estradosso del colmo 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 (art. 3 comma I, punto 10 del D.Lgs. n° 285 del 30/04/1992 e ss. mm. ed ii.). Si esprime in mt. e si misura a raggio e non a squadro.

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 quando 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, Ds, e delle successive Dc e Df, eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad una sporgenza di mt. 1,50 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate sulle tavole del PGT con apposta simbologia grafica.

In generale, tranne che per l'ambito 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 la seguente:

a) mt. 5,00 su strade di larghezza della carreggiata fino a mt. 7,00

b) mt. 7,50 su strade di larghezza della carreggiata tra mt. 7,00 fino a mt. 15,00

c) mt. 10,00 su strade di larghezza della carreggiata superiore a mt. 15,00.

Per sede stradale si intende la larghezza del nastro asfaltato o delimitato da linee bianche o altro colore, in assenza di asfalto si prende come larghezza, lo spazio carrabile.

Interventi consentiti e divieti all'interno delle distanze dal confine stradale fuori dal centro abitato, fatta salva diversa specifica autorizzazione dell'ente proprietario della strada:

a) Sono vietate nuove costruzioni, sia entro terra che fuori terra, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade.

b) Entro mt. 3,00 da confine stradale è vietato aprire canali, fossi o eseguire qualsiasi escavazione.

c) La distanza dal confine stradale da rispettare per piantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore a mt. 3,00.

d) La distanza dal confine stradale da rispettare per piantare lateralmente alla strada siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a mt. 2,00 sul terreno non può essere inferiore a mt. 0,80 tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a mt. 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm. 30 dal suolo.

e) La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni in altezza superiore a mt. 1,50 sul terreno non può essere inferiore a mt. 3,00; tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a mt. 1,00 sul terreno costituite come previsto al punto precedente e per quelle di altezza inferiore a mt. 1,00 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm. 30 dal suolo.

f) All'interno delle distanze dal confine stradale ricadenti negli ambiti zone E/2, E/3 sono altresì vietate ogni forma di deposito e la posa di cartellonistica pubblicitaria.

g) All'interno delle distanze dal confine stradale ricadenti è consentita la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante.

h) Le aree comprese nelle fasce delimitate dalle distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.

Interventi consentiti e divieti all'interno delle distanze dal confine stradale **dentro il centro abitato**:

a) Fatto salvo quanto stabilito al punto successivo, sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ed ampliamenti.

b) Sono consentite la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante.

c) Le aree comprese entro le distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.

d) Per tutti gli altri casi vale quanto stabilito dal Codice Civile.

9. - Distanze dagli ambiti con destinazione a standard (esistenti o in progetto)

La distanza misurata dal confine della zona con destinazione a standard al fabbricato, presa ortogonalmente ai fronti antistanti, non deve essere inferiore a mt. 5,00.

10 - Altezza degli edifici (H)

Ai fini delle prescrizioni di Piano delle Regole, l'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e l'intersezione, reale o virtuale, tra il filo esterno più alto della facciata e l'intradosso della struttura di copertura, qualunque sia la sua estensione sulla facciata, o il punto più alto della parete verticale o del coronamento in caso di edifici senza gronda. Nel caso di edifici con tetto a 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 del tetto a due falde.

Nel caso di sottotetti agibili il calcolo dell'altezza dell'edificio è comunque quello sopra descritto.

Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota del marciapiede più prossimo, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt. 10,00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna documentato, ovvero prima di eventuali riporti effettuati negli ultimi 10 anni.

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

La determinazione dell'altezza degli edifici in zone acclivi viene riferita alla media delle quote di spiccato rispetto al profilo del terreno; l'altezza massima a monte e a valle, non potranno superare il rapporto massimo di 1:2; qualora il piano più basso fosse parzialmente interrato la quota di spiccato sarà considerata con riferimento al Piano naturale di campagna.

Nel caso di altezze espresse in numero di piani l'altezza complessiva dell'edificio è calcolata moltiplicando il numero dei piani per mt. 3,10 e ciascun piano non potrà avere altezza interna superiore a mt. 3,50, salvo il piano terra quando utilizzato per funzioni commerciali.

Le coperture dei tetti non potranno avere pendenza superiore al 35%.

11 - Superficie permeabile (SP)

Misura in percentuale la quota di Superficie Fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del Piano delle Regole e degli altri strumenti urbanistici vigenti, ovvero secondo il Regolamento Locale d'Igiene di cui al successivo punto 24 del presente articolo. Si esprime in %.

12 – Unità di carico insediativo (UC)

E' determinato in rapporto alla dimensione della SLP 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 L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. e del dimensionamento degli standard urbanistici.

13 - Carico urbanistico primario (CU)

Esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso, medio, alto.

14 - Densità arborea (DA) e arbustiva (DAR)

Esprimono rispettivamente il numero di albero di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento.

A - densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

Ar - densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

Per gli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento ai disposti dell'art. 892 del Codice Civile.

15 – Tessuti insediativi (TI)

Si configura come porzione di un ambito edificato, all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.

Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze – riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.

Il tessuto, tranne che nei nuclei storici, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

16 - Unità edilizia (UE)

Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, meno gli spazi di pertinenza.

17 – Unità abitativa (UA)

E' costituita dal singolo alloggio.

18 - Aree di pertinenza (AP)

Costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano 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 - Lotto di completamento (LC)

Porzioni di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il Piano delle Regole ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

20 – Ambito edificabile (AE)

E' la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili interventi 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.

21 - Volume fisico del fabbricato (V)

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza reale o prevista di interpiano compresa la soletta di copertura. Sono compresi nel volume anche i sottotetti a prescindere dalla loro accessibilità.

Nel caso di solai inclinati il volume è calcolato in base alla superficie lorda di pavimento di ogni falda per l'altezza media interna a cui dovrà essere aggiunto lo spessore reale o previsto del solaio.

Si esprime in mc..

Per volume fisico si deve intendere l'insieme di tutte le parti costruite dell'edificio comprese le rientranze dalla facciata, i porticati, le logge, i balconi chiusi su due o tre lati, i bow-window.

Sono esclusi dal calcolo del volume i soli sottotetti realizzati in murici e tabelloni con altezza in colmo inferiore a mt. 2,00, e privi di scala permanente d'accesso.

Nel caso di edifici esistenti da demolire e ricostruire il volume è dato dal volume fisico dell'edificio come sopra definito. Nel caso di fabbricati con gronde aventi una sporgenza superiore a mt. 1,50 si potrà calcolare la volumetria derivante dalla differenza tra la profondità reale e la misura di mt. 1,50 proiettata a terra e moltiplicata per la relativa altezza reale.

22 - Indice di permeabilità (IP)

Esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale o Fondiaria, come specificato dalle presenti norme tecniche.

23 - Verde privato di lotto (VPL)

Il verde privato di lotto rappresenta la quota percentuale della Superficie Fondiaria che deve essere sistemata a giardino.

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di Permesso di Costruire o allegato alla Denuncia Inizio Attività e dovrà contenere gli elementi e le descrizioni atte a precisare le diverse sistemazioni.

In tutti i casi è richiesto l'impianto di alberi di alto fusto, in ragione di almeno uno ogni mq. 50 di verde privato.

24 – Superficie coperta e drenante (SCD)

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

- 30% nel/e zone residenziali;

- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

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

Le superfici di cui al primo comma non. possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, ne in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante" deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata.

Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della L. n° 457 del 05/08/1978 e ss. mm. ed ii. e alla legislazione regionale vigente;

Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della L. n° 457 del 05/08/1978;

interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al D.M. n° 1444 del 02/04/1968; i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente. Si esprime in %

25 – Superficie di galleggiamento (SG)

E' la restante superficie del lotto edificabile una volta tolta la superficie vincolata al rispetto degli edifici, dei confini e dalle strade, ovvero la residua area risultante dalla superficie fondiaria dedotte le superfici perimetrali di rispetto. Si esprime in mq..

Art. 4 Lotti liberi

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inediticati 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. I lotti liberi siti in zona **B** e **C** sono esclusivamente destinati alla edificazione. In essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificatamente autorizzati dal Responsabile del Procedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia qualora istituita, e in ogni caso sempre in forma provvisoria e precaria.
3. Non è da considerare libero il "lotto funzionale" definito al successivo articolo.

Art. 5 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. 6 Costruzioni accessorie, manufatti decorativi ed autorimesse

1. Le **costruzioni accessorie** (ripostigli, legnaie, piccoli depositi domestici o per giardinaggio e simili), saranno assentibili qualora posseggano i seguenti requisiti:

- abbiano superficie residenziale computabile o lorda di pavimento in misura non superiore al 10% della SRC o SLP dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, con limite massimo di mq. 9,00;
- abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2,20 se costruiti all'esterno dell'area di galleggiamento in cui si possono costruire gli edifici principali;
- abbiano altezza massima al colmo e/o estradosso della soletta di copertura in caso di copertura piana o inclinata, non superiore a mt. 2,50 a confine con riferimento al piano naturale di campagna, esistente prima dei lavori;
- siano organicamente ed architettonicamente inseriti nel contesto del corpo di fabbrica principale;
- la tipologia costruttiva e i materiali di finitura dovranno conformarsi all'ambito e agli edifici circostanti, escludendo pertanto strutture in lamiera, in plastica o in cls prefabbricato.
- Sono esclusi nella fascia di rispetto stradale e negli spazi comuni dei condomini.

Le suddette costruzioni, sino alla concorrenza del 10% della SRC o SLP dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, non sono da considerarsi costruzioni ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, dovranno comunque mantenersi ad una distanza minima dal confine di mt. 1,00.

2. I **manufatti decorativi** (pergolati, gazebo, bersot, ecc.) saranno assentibili qualora posseggano i seguenti requisiti:

- siano ricompresi nel 20% della SRC o SLP dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti;

- siano esclusivamente realizzati in legno o ferro, non abbiano nessun tipo di tamponamento laterale fisso o amovibile e la copertura sia del tipo a tralicciato aperto o con tenda;

- abbiano altezza massima all'estradosso non superiore a mt. 2,50 con riferimento al piano naturale di campagna, esistente prima dei lavori;

I suddetti manufatti sino alla concorrenza del 20% della SRC o SLP dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, non sono da considerarsi costruzioni ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, dovranno comunque mantenersi ad una distanza dal confine di mt. 1,00.

3. Le superfici delle costruzioni accessorie e dei manufatti decorativi, non sono cumulabili tra loro.

4. Le superfici delle costruzioni accessorie e dei manufatti decorativi, sono da intendersi quali superfici accessorie e pertanto soggette al pagamento del contributo di costruzione di cui al D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii. e L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

5. Le attività ricettive quali bar, ristoranti, pizzerie e simili, possono realizzare strutture in metallo o legno chiuse con vetro per una superficie massima (SLP) di mq. 100 e di altezza di mt. 3,00 misurata dal pavimento all'estradosso più alto della copertura, in deroga agli indici edilizi ed urbanistici di ambito, mentre sono fatte salve le distanze di Codice Civile. Tali strutture dovranno essere idoneamente mitigate con essenze arboree e smantellate nel caso venga chiusa l'attività.

6. Le **autorimesse** da realizzarsi nelle zone edificate sature, saranno assentibili in deroga qualora posseggano i seguenti requisiti:

- che siano asservite ad edifici esistenti, ristrutturati o che hanno subito cambi di destinazione d'uso, prima dell'entrata in vigore della L. n° 122 del 24/03/1989 e siano conformi alla stessa L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.;

- che abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2,20, ovvero abbiano un'altezza massima a confine non superiore a mt. 2,50;

- che abbiano superficie netta massima di mq. 15,00 per ogni unità immobiliare alla quale sono asserviti con atto d'obbligo unilaterale.

7. La tipologia costruttiva e i materiali di finitura delle succitate autorimesse, dovranno conformarsi all'ambito e agli edifici circostanti, escludendo pertanto strutture in lamiera, in plastica o in cls prefabbricato.

8. Dovranno essere sempre rispettate le distanze dai confini come da normativa di Ambito, oppure per distanze minori dal confine sarà necessario predisporre atto di convenzionamento con la proprietà confinante.

9. Non sono mai derogabili le distanze minime dalle strade.

10. I locali accessori, i manufatti decorativi e le autorimesse, dovranno essere conteggiati ai fini del calcolo della superficie coperta e della superficie drenante.

11. E' consentita la costruzione di autorimesse a confine con ambiti normativi diversi da quelli su cui sorgerà l'edificio.

Art. 7 Recinzioni, ingressi carrali e pedonali

1. All'interno del territorio comunale sono consentite le seguenti tipologie di recinzioni:

a) nelle zone edificate e/o soggette ad edificazione adiacenti ad aree pubbliche:

- in muratura (cls, mattoni paramano, pietra ecc.) esclusivamente per i primi mt. 0,60 e sovrastante cancellata aperta per più del 50% in ferro e/o metallo di disegno semplice per gli ulteriori mt. 1,20, per un'altezza massima di mt. 1,80, eventuali recinzioni ondulate o con decorazioni nella parte superiore i limiti di cui sopra si intendono medi, mentre i piastri non potranno superare i mt. 2,00, con risvolti interni anch'essi trasparenti per una lunghezza non inferiore a mt. 1,5;

- in siepe di varie essenze per un'altezza massima di mt. 2,00, qualora abbiano altezza superiore, sino ad un massimo di mt. 3,00, dovranno rispettare la distanza minima dal confine di mt. 1,00;

Negli ambiti edificati siano essi di tipo residenziale che produttivo, adiacenti all'ambito agricolo, qualora il lotto di proprietà si estendesse anche in detto ambito agricolo, la recinzione potrà

essere realizzata seguendo il limite della proprietà, con limite massimo di estensione di area pertinenziale recintata minore o uguale a (cinquemila) mq. 5.000.

b) nelle zone edificate e/o soggette ad edificazione tra lotti privati:

- in muratura (cls, mattoni paramano, pietra ecc.) esclusivamente per i primi mt. 0,60 e sovrastante recinzione aperta per più del 50% in ferro e/o metallo e/o rete plastificata di disegno semplice per gli ulteriori mt. 1,20, per un'altezza massima di mt. 1,80;

- in muratura (cls, mattoni paramano, pietra ecc.) per un'altezza massima di mt. 1,80;

- in prossimità di spazi pubblici la recinzione dovrà rispettare le indicazioni di cui al punto a) per almeno una profondità minima di mt. 2,00.

Negli ambiti edificati siano essi di tipo residenziale che produttivo, adiacenti all'ambito agricolo, qualora il lotto di proprietà si estendesse anche in detto ambito agricolo, la recinzione potrà essere realizzata seguendo il limite della proprietà, con limite massimo di estensione di area pertinenziale recintata minore o uguale a (cinquemila) mq. 5.000.

c) in ambito agricolo E/3:

- al solo fine di delimitare la residenza e la struttura muraria aziendale, limitatamente ad una distanza non maggiore di mt. 20,00 dai succitati edifici, saranno esclusivamente assentibili recinzioni con paletti in legno e rete plastificata di altezza massima mt. 2,00; i paletti lignei potranno essere annegati in appositi plinti in calcestruzzo purchè gli stessi siano completamente interrati e non sporgano rispetto all'andamento naturale del terreno.

Le recinzioni di qualsiasi genere, da realizzarsi in fregio a strade comunali, consortili, private e/o private assoggettate ad uso pubblico, sentieri comunali e/o di pubblico interesse, devono arretrarsi di mt. 3,00 dalla mezzaria stradale.

Per i reliquati di terreno lasciati all'esterno delle recinzioni, l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità e l'eventuale necessità ad eseguire a propria cura e spese (fatte salve diverse pattuizioni con le proprietà), le opere necessarie per utilizzare e riqualificare tali aree ai fini di un miglioramento della viabilità pedonale e carrale, ovvero convenzionare con apposito atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto a cure e spese del privato la gestione e manutenzione.

d) in ambito agricolo, per particolari attività (maneggi, allevamenti e/o scuole di equitazione, canili, allevamenti e/o scuole per addestramento cani o altre attività similari):

- ai fini di un corretto svolgimento dell'attività potrà essere realizzata idonea recinzione in paletti e rete plastificata di altezza massima mt. 2,00 opportunamente mascherata con siepe; i paletti potranno essere annegati in plinti interrati di cls purchè non sporgenti dal terreno.

e) in ambito agricolo E/1 di salvaguardia e E/2 di valore paesistico ambientale ed ecologico:

- sono vietate le recinzioni edilizie di ogni tipo, fatta eccezione per le recinzioni vive;

2. Nelle zone urbanizzate per quota 0,00 di riferimento si intende il marciapiede più vicino o il colmo della strada di accesso opportunamente documentato, mentre nelle zone agricole si intende il piano di campagna esistente prima dell'intervento.

3. Resta comunque inderogabile in tutta il territorio il rispetto dei corsi d'acqua inseriti nel reticolo idrico minore.

4. Per qualsiasi tipologia di recinzione da realizzarsi sia nelle zone edificate e/o soggette ad edificazione che in quelle agricole, è fatto obbligo di presentare richiesta di provvedimento abilitativo corredato da idonei elaborati grafici.

5. Per quanto attiene ai nuovi ingressi carrali, fatta salva l'uniformità tipologica e qualitativa della recinzione alla quale sono asserviti, è prescrittivo l'arretramento di mt. 3,00 dal ciglio stradale, sia che la strada sia dotata o no di marciapiedi su uno o entrambi i lati della stessa. E' possibile derogare all'arretramento di cui sopra esclusivamente in presenza di apertura automatizzata con telecomando a distanza e comunque nel rispetto del dettato del Nuovo Codice della Strada.

6. Per gli adeguamenti degli ingressi carrali esistenti e/o per quelli derivanti dalla integrale ristrutturazione dei lotti e degli edifici ai quali sono asserviti, previo parere congiunto della Polizia

Locale e del Servizio Gestione del Territorio, potranno essere mantenuti gli allineamenti preesistenti.

7. La realizzazione di nuovi ingressi carrali, gli adeguamenti e/o ristrutturazioni di quelli esistenti, sono assoggettati a preventiva richiesta di idoneo provvedimento abilitativo.

8. Nelle recinzioni, purché realizzati in conformità tipologica e architettonica alle stesse, potranno essere realizzati i locali contatori per i pubblici servizi, in conformità all'altezza massima delle recinzioni di mt. 2,00, alla lunghezza massima di mt. 2,00 e allo spessore di mt. 0,50, quest'ultimo mantenendo il filo esterno della recinzione.

9. Eventuali manufatti di copertura dell'ingresso dovranno essere di dimensioni contenute ed armonizzarsi con il contesto circostante, nonchè rispettare le dimensioni imposte dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, l'altezza netta interna non potrà essere maggiore di mt. 2,40.

10. Fermo restando quanto stabilito ai punti precedenti e nelle modalità di intervento delle singole norme di zona, le recinzioni devono sempre rispettare le seguenti prescrizioni:

a) ogni Piano Attuativo deve definire in modo unitario i caratteri che avranno le recinzioni predisponendo un apposito elaborato progettuale o un preciso repertorio delle recinzioni tipo a cui tutti gli interventi si devono uniformare.

b) le recinzioni lungo le strade devono essere arretrate in modo che lo spazio risultante possa esser riservato a parcheggi esterni per le dotazioni previste secondo le seguenti prescrizioni:

- per gli edifici residenziali con più di 4 alloggi un posto auto ogni 2 alloggi esclusa la zona A
- per gli edifici adibiti ad altra destinazione il 50% della dotazione stabilita al precedente
- in aggiunta agli stessi spazi deve essere individuata un'area per il deposito dei rifiuti.

c) In corrispondenza di incroci o innesti stradali devono presentare gli smussi stabiliti dalla normativa vigente per garantire la sicurezza pubblica.

Art. 8 Variazione delle destinazioni d'uso di aree o di edifici reperimento delle aree a standard o loro monetizzazione

1. Al fine di favorire il libero utilizzo degli immobili esistenti, all'interno del territorio comunale è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, nel rispetto delle presenti Norme che stabiliscono per ogni ambito le funzioni non compatibili.

2. Fermo restando la definizione di destinazione d'uso contenuta nel capo VI della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., i mutamenti di destinazione d'uso sono soggette ai disposti degli artt. 52, 53, 54 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

3. Tutti i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, comportano aumento del fabbisogno di standard che vengono così calcolati:

- a favore della residenza e relativi spazi di servizio, uffici, locali per attività professionali, si applica la superficie di 22,00 mq./abitante per ogni mc. 150 di costruzione;

- a favore di insediamenti artigianali ed industriali è stabilita nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività;

- a favore della insediamenti, commerciali, direzionali, alberghieri, turistico ricettivi, bar e similari, è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici per tutti gli ambiti.

4. Il maggior fabbisogno di standard urbanistici dovrà di norma essere reperito all'interno del lotto interessato dal cambio di destinazione d'uso, in alternativa, in altra area individuata nel Piano dei Servizi e ritenuta idonea dalla Pubblica Amministrazione.

5. In caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli standard urbanistici, la Pubblica Amministrazione potrà concordare la loro monetizzazione, con le modalità stabilite dalle presenti Norme.

Art. 9 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 ed i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della legislazione urbanistica statale e regionale vigente al momento della richiesta ed 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 Piani Attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento 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 o 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, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.
6. I Piani Attuativi ed 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 legislazione statale e regionale vigente, 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 inedificate 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 o delle aree, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12 comma IV, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii, ovvero i promotori dovranno presentare un impegno a costituire un consorzio per l'acquisto delle aree mancanti, ovvero idonea soluzione alternativa eventualmente mediante perequazione compensativa.

Art. 10 Disposizioni per la corretta applicazione del 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 dei titoli abilitativi, di segnalazione edilizie e di approvazione dei Piani Attuativi esecutivi.

2. Sulle mappe descritte nel precedente punto 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 domanda di titoli abilitativi o le segnalazioni edilizie devono essere corredate da una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti punti, 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. 11 Titolo edilizio convenzionato

1. Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa prevista dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato o, viceversa, 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 standard 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 deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da Permesso di Costruire, o da equipollente segnalazione edilizia ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, a cura e spese del proponente, 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 punto precedente possono essere contenuti 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 L. n° 241 del

07/08/1990 e ss. mm. ed ii., 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'Ufficio Tecnico, o, nei casi di cui al successivo **punto 9**, dall'organo Comunale preordinato;
 - 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 abilitativi 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. L'organo Comunale preordinato 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 NTA.
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 standard, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte dell'organo Comunale preordinato all'approvazione.
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.
12. In tutto il tessuto edificato gli edifici con destinazione ex agricola sono soggetti a Piano Attuativo esteso a tutta la proprietà, ovvero all'insieme edilizio originario.

Art. 12 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. 16 comma II, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii. e art. 45 comma I, della L.R. n° 12 del 11/04/2005 e ss. mm. ed ii.; 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 del prezzario di riferimento del Comune di Arzago d'Adda. (Bollettino informativo dei prezzi edito dalla C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo, vigente al momento della presentazione del progetto all'ente)
3. Il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.
4. Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del punto che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del Procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse 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. 13 Progetti preliminari

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare un pre-progetto di massima per l'ottenimento di un parere preventivo.
2. Su tale proposta di esprimerà l'Amministrazione Comunale, sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.
3. L'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo un'interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.

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 documentazioni allegate ai Titoli Abilitativi, nonché 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 L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. o, ove necessaria, la segnalazione edilizia prescritta.
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 e attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici;

b) produttiva artigianale di servizio: costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);

c) produttiva: costituita dalle attività di produzione, di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;

d) commerciale per la vendita al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio 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 in nome e per conto proprio 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: che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni maggiori di 200 mq di SLP,

g) turistico e ricettiva: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio-assistenziali di iniziativa privata;

h) sportiva e per l'impiego del tempo libero: in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;

i) agricola produttiva;

j) residenza agricola.

8. Altre destinazioni compatibili oltre quelle individuate nei precedenti punti, possono essere individuate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

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 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., 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 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.:

- 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 indicata 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 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., 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. n° 114 del 31/03/1998 e ss. mm. ed ii..
13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al **punto 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. n° 114 del 31/03/1998 e ss. mm. ed ii., 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 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., 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, purché 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 deve essere effettuata ai fini tributari e catastali in genere.
17. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20 comma I, del D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 e ss. mm. ed ii., 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 agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.

20. L'equiparazione di cui al precedente punto 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, TARSU, ecc..

22. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti punti, 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 alla domanda di Titolo Abilitativo o alla segnalazione edilizia equipollente.

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. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: 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 SRC 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 ex L.R. n° 51 del 15/04/1975 e alla L. n° 122 del 24/03/1989, 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 SLP complessiva di mq. 150;
 - d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole;
 - e) edifici per il culto di qualsiasi genere.

Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (RU)

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

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale computabile (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 superfici dei porticati, delle logge e dei balconi anche aperti su tre lati con presenza di pilastri, i

porticati e le logge ancorché chiusi su due o tre lati e le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono escluse le superfici dei balconi aggettanti dalla facciata fino ad un aggetto massimo di mt. 1,50, ed i porticati aperti al pubblico transito.

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.

Si esprime in mq..

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

Il volume degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda di ogni piano per la Superficie Residenziale Computabile computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

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

Il calcolo del volume di cui sopra non pregiudica il calcolo a fine del contributo di costruzione.

Si esprime in mc..

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

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è data dalla somma dell'altezza netta reale del piano da computare ed il solaio di copertura fissata in mt. 3,50.

Si esprime in mt..

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. n° 1404 del 01/04/1968 dal D.M. n° 1444 del 02/04/1968, nonché da quanto stabilito dal D.P.R. n° 495 del 16/12/1992, da misurarsi a raggio e non a squadra, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Si esprime in mt..

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 3,10. Nel caso di fabbricati con gronde aventi una sporgenza superiore a mt. 1,50 si potrà computare la volumetria derivante dalla differenza tra la profondità reale e la misura di mt. 1,50 proiettata a terra e moltiplicata per la relativa altezza reale.

Si esprime in mq..

7 - Densità di fabbricazione (DF)

E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.

Essa può essere così individuata:

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

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

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale

o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

Art. 18 Interventi sull'edilizia di antica formazione (Zona A)

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della L. n° 457 del 05/08/1978.
2. Vi sono ammesse le operazioni di cui al comma I lettere a), b), c), d), dell'art. 27 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., 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 Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
4. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:
 - alla salvaguardia dell'assetto morfologico, in particolare per quanto riguarda le cascine storiche esterne al centro abitato;
 - 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. Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.
6. 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, o arretramenti del fronte stradale.
7. Non è ammessa l'installazione 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 e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.
8. Le demolizioni e ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero che potrà essere definito dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 28 della L. n° 457 del 05/08/1978 e ss. mm. ed ii..
9. Sino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di ogni singolo comparto, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.
10. In luogo del Piano di Recupero potrà essere presentato Permesso di Costruire Convenzionato con i caratteri e i contenuti previsti per ciascun grado di intervento dalla disciplina di cui al seguente **art. 19** e al precedente **art. 11**.
11. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia qualunque sia la tipologia abilitativa adottata dovrà essere obbligatoriamente reperito un posto auto coperto per ogni alloggio realizzato.

Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità (Zona A)

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

GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

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.

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO MORFOLOGICO

EDIFICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO ARCHITETTONICO E/O TESTIMONIALE CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., nonché interventi attuati mediante Piano Attuativo o in caso di porzioni limitate a Permesso di Costruire Convenzionato con i quali è anche consentita la demolizione e ricostruzione fedele degli stessi purché ne sia migliorata la qualità energetica per almeno il 10% in più del minimo di legge.

In caso di interventi di ristrutturazione è prescritto il reperimento di un posto auto per ogni alloggio realizzato.

Sono 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.

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.

E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

Sono ammesse le aperture in falda e la ricomposizione delle facciate.

Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

EDIFICI CHE NON PRESENTANO PARTICOLARI CONNOTAZIONI DI RIFERIMENTO PER LA PERCEZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. 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.

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

Salvo diverse indicazioni da individuare all'interno di Piani Attuativi dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

GRADO 5° 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 E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art. 27 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 4° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

2. I Piani Attuativi comportanti ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, potranno usufruire di un indice fondiario pari all'esistente incrementato del 20% per dotare i nuovi edifici di posti auto al piano terra, e migliorare l'efficienza energetica, e dovranno limitare l'altezza nei limiti delle altezze massime esistenti, e comunque non oltre mt. 9,30 all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile.
3. Gli interventi proposti mediante Piano Attuativo non potranno comunque superare l'indice volumetrico di 3,15 mc./mq., e dovranno limitare il rapporto di copertura entro il 40%.
4. 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 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali (Zona B)

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati nella tavola del Piano delle Regole e sono definiti come comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee ovvero con piccole unità monofamigliari o plurifamigliari con tipologie a schiera o multipiano.
2. In tutti i comparti di cui al precedente punto è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
3. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art. 4 non potranno essere superate le densità fondiarie, superfici residenziali computabili e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo **art. 21**.
4. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art 27 lettere a), b), c), d), e) della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
5. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo **punto 10**. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.
6. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione Convenzionato, di Piano di Recupero, Piano Integrato d'Intervento, o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.
7. Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.
8. In ordine alle distanze valgono i disposti dell'ex D.M. n° 1444 del 02/04/1968; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.
9. I sopralzi degli edifici, ove possibili, dovranno rispettare le distanze dai confini e dagli edifici limitrofi.
10. E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti sino al raggiungimento dei seguenti indici:
 - Densità di fabbricazione: 2,75 mc./mq.;
 - Altezza massima: mt. 9,30;
 - Rapporto di copertura: 35%;

11. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti punti non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più 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 fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art. 63 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
12. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza previsto nella zona urbanistica.
13. Se dalla applicazione delle formule per il calcolo dell'ampliamento degli edifici esistenti non dovesse risultare alcuna possibilità edificatoria aggiuntiva, sarà consentito un ampliamento un tantum della SRC pari al 15% della superficie scoperta del lotto di pertinenza fino ad un massimo di 50 mq.
14. È comunque sempre ammesso il sopralzo degli edifici costituiti da un solo piano fuori terra fino ad un'altezza di mt. 3,10 oltre l'altezza di gronda esistente e comunque nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di distanze dai confini.
15. Le quantità volumetriche derivanti dall'applicazione delle possibilità edificatorie di cui ai precedenti punti potranno essere realizzate anche con volumi autonomi nell'ambito del medesimo lotto.
16. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente **comma X** non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.
17. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto.
18. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia qualunque sia la tipologia abilitativa adottata dovrà essere obbligatoriamente reperito un posto auto coperto per ogni alloggio realizzato.

Art. 21 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori e aree oggetto di previsioni insediative consolidate.

1. E' consentita l'edificazione dei lotti inedificati posti al di fuori del centro di antica formazione: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente **art. 16**.
2. Le aree oggetto di previsioni insediative consolidate sono aree libere interstiziali già oggetto di previsione edificativi nel PRG.
3. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - Densità di fabbricazione: 2,45 mc./mq.;
 - Altezza massima: mt. 9,30;
 - Rapporto di copertura: 35%;
4. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.
5. Gli interventi con previsioni superiori ad una SRC di mq. 1500 dovranno essere preventivamente assoggettati a PA.
6. Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui al precedente **art. 3** dovranno essere rispettate le prescrizioni del ex D.M. n° 1444 del 02/04/1968.

Art. 22 Ambiti residenziali caratterizzati da presenza diffusa di giardini privati (Momentaneamente non individuati)

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 L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico.
5. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria né di superficie coperta.
6. Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 15% 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).
7. 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.
8. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

Art. 23 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione (PA e PII)

1. Sono definiti nella planimetria di 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 e il cambio di destinazione.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.
4. 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.
5. I parametri edilizi negli interventi con Permesso di Costruire Convenzionato sono i seguenti:
 - Densità di fabbricazione: Volume fisico degli edifici esistenti.
 - Rapporto di copertura: 38%
 - Altezza massima: mt. 9,30
6. Gli indici di cui sopra potranno essere superati, al solo fine di recuperare le volumetrie esistenti, ove maggiori all'indice stesso, solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.
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 involuppo dell'insieme degli edifici esistenti 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 di cui all'**art. 37** fino alla data del loro trasferimento.
10. Gli interventi ammissibili con Permesso di costruire Convenzionato nel rispetto dei parametri di cui al precedente **punti 5**, se riferiti a lotti contigui ad attività produttive in essere potranno essere effettuati solo previa verifica da parte del Collegio di valutazione di cui all'**art. 33** che dovrà prescrivere, ove necessario, le condizioni di compatibilità da inserire nel Permesso di Costruire Convenzionato. Tali condizioni saranno trascritte negli atti di compravendita.

Art. 24 Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie, situazioni edilizie insediative e di destinazione miste o non residenziali (Zona B)

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 comma I, lettera d) della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., 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. 20 punto 10**, e seguenti con riferimento alla tipologia A.

Art. 25 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso)

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a Piani Attuativi 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, fino alla loro scadenza.
2. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste 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.
3. 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.
4. Una volta definitivamente scaduto il limite temporale fissato dalle convenzioni dei PA o dalle proroghe per tutti gli interventi edilizi varranno le norme delle destinazioni specifiche previste dalla planimetria del Piano delle Regole.

Art. 26 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti esclusivamente a fini residenziali

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e segg. della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali.
2. Il recupero è escluso in tutte le altre zone extra residenziali.
3. 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.
4. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
 - negli edifici esistenti di antica formazione il sottotetto deve essere esistente prima dell'adozione del PGT.
 - 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 35%; 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 residenziali indipendenti" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di mq. 1,00 ogni mc. 10 della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di mq. 25 per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 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.

5. Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di mq. 25 per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.

6. I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.

Art. 27 Orti urbani

1. La formazione di "orti urbani" è ammessa nelle aree interstiziali dell'edificato esistente e nelle zone di frangia urbana individuate dal presente atto mediante le suddivisioni di appezzamenti purché la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq. 50.

- 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;

- i capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a mt. 2,00 x 1,50, con altezza non superiore a mt. 2,60 alla linea di colmo e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatibile con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio urbano;

- dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;

- la recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde;

- la delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe;

- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Art. 28 Tettoie baracche e simili

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale 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. I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati di massima secondo le possibilità previste dalla L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. e dalla L. n° 122 del 23/04/1989 e ss. mm. ed ii. (all'interno degli edifici).

4. Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine.

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

Art. 29 Caratteri urbanistici

1. Il Piano delle Regole distingue gli insediamenti produttivi in:
 - complessi produttivi esistenti
 - zone per insediamenti produttivi;
2. I "complessi 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. 30 Destinazioni ammesse e vietate degli 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 preferenze 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 con volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.
3. Queste ultime non potranno avere SRC superiore a mq. 120 per il proprietario e mq. 60 per il custode.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio, maneggio di cavalli. 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. Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona.
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 esercitate in forma autonoma con i caratteri dimensionali della grande distribuzione, o con caratteri organizzativi che prevedano insediamenti unitari

superiori a mq. 1.500 così come definiti dal D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998 e dalla successiva legislazione regionale in materia;

- le attività di allevamento industriale;

- le destinazioni elencate nei precedenti punti che abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati;

- le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq. 100.

Art. 31 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive

1 – Altezza (A)

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, ed al lordo delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'**art. 3 punto 10**, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi ed i pannelli fotovoltaici.

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.

Negli ambiti di espansione produttiva l'altezza massima è da considerarsi al netto del pacchetto di copertura ovvero dallo spazio intercorrente tra il sottotrave ed il limite superiore della veletta di coronamento.

Si esprime in mt..

2 - Indice di sfruttamento (ISfr)

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

Si esprime in %.

3 - Rapporto di impermeabilizzazione (RI)

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.

Si esprime in %.

4 - Rapporti fondiari e zonali (RF – RZ)

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. 3 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

Si esprime in %.

5 - Distacchi e distanze (D)

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. n° 1404 del 01/04/1968, e dal D.M. n° 1444 del 02/04/1968, nonché da quanto stabilito dal D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e ss. mm. ed ii., da misurarsi a raggio e non a squadro, 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 mt. 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 mt. 5,00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e ss. mm. ed ii..

Si esprime in mt..

6 - Superficie utilizzabile (SUE)

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

Si esprime in mq..

7 - Superficie utilizzata (SU)

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.

Si esprime in mq..

8 - Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

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.

Si esprime in mq..

Art. 32 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio dei Permessi di Costruire di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per tutti gli interventi relativi alle seguenti attività dovranno essere preventivamente sottoposti ai disposti dell'art. 216 del R.D. n° 1265 del 27/07/1934 e ss. mm. ed ii.:

- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e di magazzinaggio;
- industrie chimiche di qualsiasi genere;
- industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche.

Vengono infine dichiarate inammissibili inderogabilmente su tutto il Territorio Comunale le seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- industria produttiva e concia pelli e cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- industria manifatturiera della gomma;
- industria per distillazione preparazione e lavorazione asfalti bituminosi e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli;

- nuove industrie manifatturiere della gomma nelle zone di immediato rapporto con le zone residenziali e negli insediamenti produttivi confermati per i lotti a distanza inferiore a 150 mt. dalle zone residenziali.

Le industrie alle quali si fa riferimento nei precedenti punti sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

Art. 33 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'**art. 13** delle NTA del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- 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 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;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

2. La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

4. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente punto sarà costituito:

- a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore Delegato;
- b - un esperto in materia urbanistica;
- c - un esperto del settore industriale considerato;
- d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL.

5. Gli esperti di cui ai punti c) e d) saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

Art. 34 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati (Zona D/1)

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 dell'edificio di mt. 10;
- Indice di sfruttamento: 1 mq./mq.;
- Rapporto di copertura: 65%

- 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. n° 1444 del 02/04/1968 e come da D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e ss. mm. ed ii., 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. 14** e con i caratteri di cui all'**art. 30**.
 5. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo **art. 35**, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.
 6. Quanto previsto dal precedente punto in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.
 7. E' sempre comunque consentito un ampliamento una tantum del 10% della superficie utilizzata esistente.

Art. 35 Insediamenti produttivi di completamento (Momentaneamente non individuati)

1. La tavola di progetto del presente Piano delle Regole individua alcune aree di frangia dell'edificato che possono essere oggetto di interventi di edificazione a destinazione produttiva.
2. Tali interventi sono soggetti alla disciplina generale di cui al precedente **art. 30**.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - indice di sfruttamento: 0,50 mq./mq.
 - altezza max: mt. 8,00
 - rapporto di impermeabilizzazione: 85%
 - distacchi e distanze: come da D.M. n° 1444 del 01/04/1968 e come da D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e ss. mm. ed ii..
4. Gli ambiti di completamento la cui dimensione complessiva supera i mq. 3000 di superficie zonale o che sono individuati con apposito perimetro grafico nel Piano delle Regole devono essere fatti oggetto di preventiva Pianificazione Attuativa.

Art. 36 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi in corso di attuazione

1. Sono le aree a destinazioni produttive previste dal PRG e dal questo assoggettate a pianificazione attuativa.
2. Per tali ambiti valgono le indicazioni e le prescrizioni degli strumenti urbanistici attuativi e i contenuti delle relative convenzioni.
3. Nel caso di contrasto con le disposizioni delle presenti norme valgono, fino alla scadenza del periodo di vigenza dello strumento attuativo previsto dalla convenzione, le disposizioni tutte del Piano Attuativo.

Art. 37 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 mt. 50,00 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 titoli abilitativi 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. 33**.
8. Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti.
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. 33**.

Art. 38 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili

1. Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione urbanistica sono da considerarsi come “non confermati, temporaneamente compatibili”.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla 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 e ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza: nei limiti dell'altezza prevista per la zona in cui è inserito il complesso, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori;
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85%
8. Gli ampliamenti planimetrici sono ammessi in misura non superiore al 10% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
9. Al progetto di ristrutturazione o di ampliamento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere l'indicazione del limite massimo di tempo previsto per il trasferimento stesso.
10. Le attività produttive presenti non potranno di norma essere modificate o sostituite.
11. All'atto della cessazione totale della attività produttiva, potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica di zona.

Art. 39 Tessuti insediativi polifunzionali confermati

1. Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli insediamenti con presenze miste di attività produttive, artigianali e di servizio, commerciali o terziarie.
2. Per gli edifici in essi ricompresi sono confermati i volumi, le superfici lorde di pavimento, le superfici utilizzate e le altezze esistenti o previste dalla pianificazione attuativa vigente nonché la specifica destinazione d'uso di ciascun fabbricato.

Comune di Arzago d'Adda
Piano delle Regole
Norme Tecniche di Attuazione

3. Sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art. 27 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
4. Gli indici per la nuova edificazione e per gli ampliamenti dell'esistente sono i seguenti:
- Indice di sfruttamento: 70%.
 - Superficie Utilizzabile: max 50%.
 - Altezza massima: mt. 12.
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85%.

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

Art. 40 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e commerciali

1 - Altezza (A)

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, ed al lordo delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'**art. 3 punto 10**, misurata lungo il perimetro del fabbricato dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Si esprime in mt..

2 - Indice di sfruttamento (ISfr)

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

Si esprime in %.

3 - Rapporti fondiari e zonali (RF - RZ)

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. 3 punto 2** nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

Si esprime in %.

4 - Distacchi e distanze (D)

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. n° 1404 del 01/04/1968, e dal D.M. n° 1444 del 02/04/1968, nonché da quanto stabilito dal D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e ss. mm. ed ii., da misurarsi a raggio e non a squadro, 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 mt. 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 mt. 5,00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e ss. mm. ed ii..

Si esprime in mt..

5 - Superficie utilizzabile (SUe)

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

Si esprime in mq..

6 - Superficie utilizzata (SU)

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.

Si esprime in mq..

7 - Superficie lorda di pavimento (SLP)

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. 41 Definizione delle tipologie commerciali e dei parametri urbanistici

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. n° 114 del 31/03/1998 e ss. mm. ed ii., nelle seguenti tipologie distributive:

TABELLA A

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

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	maggiore di 1.500
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

4. 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.

5. 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.

6. L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento al seguente settore merceologico:

- alimentare.

7. 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.

8. I parametri massimi per l'attività edificatoria nelle zone commerciali sono i seguenti:

- Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza dell'edificio di mt. 10;
- Indice di sfruttamento: 1 mq./mq.;
- Rapporto di copertura: 65%
- 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. n° 1444 del 02/04/1968 e come da D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e ss. mm. ed ii., fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Art. 42 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. Gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, sono ammessi in aree dismesse da recuperare mediante interventi di riqualificazione urbana, previsti in specifici Programmi Integrati di Intervento, ovvero approvati con procedure di Sportello Unico.
5. In quest'ultimo caso, i progetti e le relative istanze dovranno essere accompagnati da convenzione attuativa che definisca gli interventi di compensazione urbanistica e di mitigazione ambientale, nonché gli standard qualitativi correlati.
6. Il PGT definisce le aree o le zone omogenee nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato.
7. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato, fatto salvo quanto previsto dal precedente **punto 2**.
8. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
9. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
10. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
11. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'**art. 8** del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)
12. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

Art. 43 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.

1. Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree di Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.
2. Nelle aree e negli ambiti residenziali già edificati non è di massima consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di mq. 250.
3. Le superfici ammesse dovranno essere ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

4. È ammessa anche con Titolo Abilitativo la realizzazione di nuove superfici di vendita inferiori a tale limite e gli ampliamenti di quelle preesistenti connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione, purché realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.

Art. 44 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 Denuncia Inizio Attività di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998 e ss. mm. ed ii. va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42 comma I, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
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 Denuncia Inizio Attività di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42 comma I, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
4. Qualora non ci si avvalga della facoltà di Denuncia Inizio Attività, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998 e ss. mm. ed ii., 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 del 22/01/2004 e ss. mm. ed ii. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n° VI/30194 del 25/07/1997.
7. L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 e ss. mm. ed ii..
8. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22/01/2004 e ss. mm. ed ii., 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 del 31/03/1998 e ss. mm. ed ii..
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 necessiti 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 una media struttura di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del R.R. n° 3 del 21/07/2000, 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 Denuncia Inizio Attività, 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 V, del D.Lgs. n° 114 del 31/03/1998 e ss. mm. ed ii. e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilite dall'art. 4 comma V, della L.R. n° 14 del 23/07/1999.

Art. 45 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standard dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'**art. 8** delle NTA del Piano dei Servizi e all'**art. 46** 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. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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. 46 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. 8**.

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.
4. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i seguenti 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 **punto 3**, solo quando siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi.
6. Gli stalli dei parcheggi di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di mt. 2,50 x 5,00; 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.
7. 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 **punto 4** e per gli esercizi interni alle aree di antica formazione.
8. Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici.
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.

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

Art. 47 Ambiti agricoli

1. Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Essi corrispondono agli ambiti definiti dal Piano delle Regole.

2. In coerenza con le finalità perseguite dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di Sviluppo Agricolo Provinciale e l'art. 59 e segg. della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica;
- nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane, le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
- le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

Art. 48 Elementi del paesaggio agrario

1. Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo.

2. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

3. Disposizioni per la rete irrigua:

- sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della L.R. n° 59 del 26/11/1984 e ss. mm. ed ii. per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici;
- è ammessa la tombinatura per esigenze agricole, atte a garantire l'accesso agli apprezzamenti coltivati;
- è vietata la copertura dei corsi d'acqua;
- gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile, oppure su lotti adiacenti;
- sono invece ammesse, oltre la distanza di mt. 4,00, le recinzioni asportabili, formate da pali - nelle zone di tutela assoluta previste dall'art. 94 del D.Lgs. n° 152 del 03/04/2006 e ss. mm. ed ii., aventi un'estensione di almeno mt. 10 di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
- per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. n° 152 del 03/04/2006 e ss. mm. ed ii.;
- per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 94 comma VI, del D.Lgs. n° 152 del 04/03/2006 e ss. mm. ed ii. (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "Direttive per la

disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto", approvato con D.G.R. n° 7/12693 del 10/04/2003;

- nelle tavole di piano è individuata la fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua. All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del Regio Decreto citato e, precisamente entro la fascia di mt. 10,00 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio superiore delle sponda come individuato catastalmente o/e se discostato dal ciglio superiore della sponda reale, sono vietati:

- la realizzazione di fabbricati, comprese le recinzioni con muratura che si elevano oltre la quota del piano di campagna;

- gli scavi;

- entro la fascia di mt. 4,00 dai limiti come sopra definiti sono vietate le movimentazioni del terreno.

4. Disposizioni per i manufatti idraulici:

- è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenti, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;

- vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue.

5. Disposizioni per la viabilità poderal e interpoderal:

- la viabilità quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli e di servizio. Va incentivata la percorribilità ciclo-pedonale a scopo fruitivi delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.

6. Disposizione per la vegetazione di ripa e bordo campo:

- deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo-arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione che tenda, con tagli selettivi, a favorire il rinnovo e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea femorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico.

Art. 49 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola (Zona E/3)

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 L. n° 153 del 09/05/1975 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

3. Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);

b) 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 segg. della L. n° 1265 del 27/07/1934 e ss. mm. ed ii.);

c) vasche liquami, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;

- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
e) serre per colture.

Sono vietati i silos verticali superiori a mt. 7,00.

4. Le nuove stalle e le strutture agricole, di norma, devono essere poste ad una distanza doppia di quella prevista dal Regolamento Locale d'Igiene, nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, terziaria e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.

5. 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 le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

6. La Commissione per l'Agricoltura di cui sopra è istituita entro 6 (sei) mesi dall'entrata in vigore del Piano delle Regole, previa definizione della sua composizione e modalità di funzionamento.

7. La delibera istitutiva e la nomina dei membri sono competenza della Giunta Comunale.

8. Le Permessi di Costruire potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'art. 60 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

9. 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.

10. Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.

11. Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

12. I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli;
- volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800;
- altezza massima: mt. 7,00;
- D.c. - D.e. - D.s.: vedi ex D.M. n° 1444 del 02/04/1968.

13. Non sono ammesse costruzioni a confine di qualsiasi natura anche precaria, in tutte le zone agricole è vietata la costruzione di casette di legno o lamiera.

14. Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

15. 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.

16. Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:

- Superficie Lorda: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

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

- SLP: max = 0,10 mq./mq. per allevamenti bovini;
= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

17. Il rapporto massimo di SLP complessivo per tali opere e per quelle del punto precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.
18. Per le serre è consentito un rapporto massimo di SLP pari al 20%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai punti precedenti, nel calcolo sono da considerarsi anche le serre cosiddette stagionali dette "a tunnel".
19. La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per SC, la quantità pari alla percentuale del 20% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.
20. 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 SLP dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.
21. 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 punto.
22. 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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 la concessione.
26. Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini.
27. Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti punti è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.
28. 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'Ufficiale Sanitario.
29. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi i seguenti interventi:
- manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;
 - restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
 - modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.
- salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.
30. Il Piano delle Regole inoltre individua gli ambiti interni alle zone urbanizzate o da urbanizzare che sono interessate dalla presenza di attrezzature e strutture al servizio di attività agricole in essere, individuandole come "Insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola", per i quali è ammessa

la riconversione a fini residenziali previa approvazione di specifico Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. 87 e segg. della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

Art. 50 Attività florovivaistiche e orticole - Serre

1. Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticola sono finalizzati alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita.
2. Per tali zone è ammessa una superficie coperta comprensiva di tutti gli edifici e le serre con strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva dell'insediamento.
3. Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in mt. 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 dalle strutture di produzione.
5. Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel **punto 1**.
6. I fabbricati di servizio di cui al precedente punto potranno avere un'altezza massima di mt. 6,20.
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. Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Art. 51 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 valenza 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 agricolo;
 - 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. 52 Ambiti di salvaguardia ambientale (Zona E/1)

1. Gli ambiti di salvaguardia ambientale sono individuati dal PGT con apposita campitura grafica.
2. In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività agricole purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.
3. Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione del paesaggio ove istituita integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, Perito Agrario regolarmente iscritto all'Albo Professionale.
4. Le "rotazioni agrarie" non rientrano nel caso previsto dal precedente punto.
5. In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.
6. Sono ammesse per le attività agricole, condotte in forma non imprenditoriale, per la realizzazione di "orti urbani" piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.
7. Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a mt. 2,50 al colmo ed una superficie coperta superiore a mq. 3,00.
8. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

9. Altezze e superfici coperte in misura superiore a quelle indicate al precedente punto saranno ammissibili - nei limiti previsti nel Titolo III dalla L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. - solo ed esclusivamente per le attività agricole condotte in forma imprenditoriale singola o d'impresa.
10. In tal caso la consistenza planivolumetrica degli edifici e la loro destinazione d'uso, ivi compresa la residenza, così come previsto dalla già citata L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. saranno definite e autorizzate previa valutazione positiva del Piano di Sviluppo Aziendale già precedentemente indicato.
11. Nell'ambito di tale valutazione potrà essere imposta una diversa ubicazione dei nuovi fabbricati richiesti.
12. Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al **punto 3 dell'art. 15** delle presenti norme.

Art. 53 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche (Zona E/2)

1. Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposita campiture grafiche.
2. Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.
3. Sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purché 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.
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.
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. Ove costituita la Commissione per il paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia se costituita.
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 mt. 2,60 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. Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al **punto 4 dell'art. 16** delle presenti norme.
11. I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i mt. 1,00.
12. 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.
13. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui all'art. 27, lettera a), b) della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

Art. 54 Ambito del parco del Fiume Tormo (Zona E/2)

1. Al fine di tutelare l'ambiente, particolarmente delicato per la presenza di numerosi fontanili, peculiarità geologica presente solo in una ristretta area della Pianura Padana, il comparto territoriale del Tormo, la cui testa di fonte è ubicata nel territorio di Arzago d'Adda, viene perimetrato con apposito segno grafico per la specifica salvaguardia ambientale, in attesa della redazione del Piano Particolareggiato del "Parco del Tormo".
2. Il comparto costituisce un elemento preminente di carattere paesistico ed ambientale per la peculiare parte del territorio, di specifico pregio naturalistico, per la presenza di manifestazioni idrogeologiche, vegetali, nonché di superiore importanza locale.
3. In tale zona si deve perseguire l'obiettivo di salvaguardia dell'ambiente di valore esistente, di recupero dell'ambiente degradato, di rivitalizzazione dei fontanili arzaguesi storicamente denominati: Tormo-Murata, Renga, Renghelletto, Lazzi e Signora, ricadenti all'interno del comparto perimetrato.
4. Il Piano Particolareggiato sarà finalizzato principalmente a ricostituire un ambiente ad uso naturalistico ed agricolo, caratterizzato prevalentemente da seminativi erbacei, da filari di piante e boschi di latifoglie, con l'uso di specie vegetali, erbacee arbustive ed erbacee autoctone.
5. Nell'ambito viene confermata l'attività agricola storica locale ed è ammessa l'attività per lo sviluppo dell'agriturismo, mentre sono esclusi: gli allevamenti di cunicoltura, di suinicoltura, di itticultura di nuova installazione; le cave e gli impianti di escavazione di inerti; le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; i centri di raccolta, di demolizione e di rottamazione di autoveicoli; gli impianti di trattamento dei rifiuti; e il cambio di destinazione d'uso del suolo agricolo a suolo urbano per piazzali, parcheggi ed opere similari.
6. Sono da ritenersi pertanto escluse tutte le attività non strettamente legate alla conduzione del fondo (art. 60 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.).
7. Le strade campestri del reticolo viario interpoderales vengono confermate nello stato di fatto; ogni loro modificazione dovrà essere autorizzata a seguito di specifica motivazione documentata e sempreché non sia in contrasto con l'equilibrio ecologico-ambientale e con le tessiture poderali che per tradizioni caratterizzano le colture agrarie locali.
8. Nel perimetro del comparto sono determinate le fasce di rispetto delle sponde: del Tormo, dei fontanili circostanti, delle teste di fonte e delle aste di deflusso.
9. Tali aree sono totalmente inedificabili; esse costituiscono un elemento naturale di superiore interesse pubblico finalizzato alla salvaguardia ambientale e alla fruizione collettiva delle sponde.
10. Le fasce di rispetto hanno una larghezza di mt. 50 per ogni sponda a partire dalla testa e per una lunghezza dell'asta di mt. 200 e sono misurate dal ciglio superiore della sponda, a norma dell'art. 891 del Codice Civile.
11. Le aree delle fasce di rispetto concorrono in ogni caso al computo della superficie coperta e della volumetria edificabile per gli ambiti agricoli.
12. Le essenze arboree esistenti lungo le teste di fonte, le sponde, le strade campestri e le tessiture poderali, vengono confermate.
13. Quelle di nuova piantumazione dovranno essere del tipo "autoctono" nel rispetto della tipologia arborea locale ed ambientale, quale: acero, bagolaro o spaccasassi, carpino, ciliegio selvatico, faggio, frassino, gelso, noce, olmo, ontano, orniello, pioppo, platano, quercia, robinia, salice, sambuco.
14. È escluso dalla presente normativa la costruzione del Motel e delle opere accessorie limitatamente a quanto autorizzato nel progetto approvato.

Art. 55 Ambiti di verde attrezzato a scala urbana

1. Sono individuati nella planimetria di progetto del Piano dei Servizi quali aree per attrezzature di interesse e uso pubblico.

2. Essi inoltre concorrono alla definizione del quadro paesistico del verde urbano e al sistema delle reti ecologiche.

Art. 56 Ambiti agricoli con presenza di reticolo irriguo, di impianto arborei lineari e strutture edilizie rurali

1. Sono quelle parti di territorio rurale che il PTCP della Provincia di Bergamo disciplina all'art. 60 delle proprie NTA.
2. Indipendentemente dalle destinazioni individuate del PGT e disciplinate dalle presenti norme o da quelle del Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, tutti gli interventi che ricadano all'interno di tali ambiti, così come individuati alla tav. E2 del PTCP della Provincia di Bergamo dovranno comunque rispettare le indicazioni e le prescrizioni del già richiamato art. 60.

Art. 57 Elementi di valore paesaggistico ambientale

1. A. Aree di particolare valenza per la salvaguardia ambientale e paesistica: PLIS del Tormo
- sono tutti gli ambiti del "sistema paesistico ambientale" che conservano significativi caratteri pedomorfolologici dell'ambiente agrario e boschivo e ambiti verdi essenziali alla struttura della rete ecologica.

Sono individuati nelle tavole di piano in quanto costituenti elementi fondamentali della struttura naturalistica di 1° e 2° livello della rete ecologica.

In tali ambiti è possibile il mantenimento delle infrastrutture agricole a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario quali: caratterizzazione parcellare delle aree, tracciati del sistema idraulico, percorsi, eventuali presenze di verde a filari, ecc.

È vietata la realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture.

2. B. Ambiti inerenti emergenze di valenza paesistica a rischio di compromissione e aree critiche

Le aree comprese all'interno della fascia e dei perimetri in oggetto sono dichiarate di particolare interesse ambientale e paesistico e finalizzate al mantenimento e al miglioramento dello stato dei luoghi.

In tali ambiti è vietato l'inserimento di qualsiasi nuova costruzione, ivi comprese quelle destinate a residenza degli aventi titolo ai sensi della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

Sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 27 lettera a), b), c), della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. al fine del miglioramento della qualità funzionale e dei caratteri architettonici degli edifici, soprattutto agli effetti di una maggiore compatibilizzazione con i caratteri ambientali e paesistici; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che la ristrutturazione, quando riferita anche all'intero involucro edilizio esterno preveda la definizione di proposte progettuali migliorative ai fini della compatibilità ambientale e paesistica e la collocazione dei volumi in ampliamento sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto preventivo.

3. C. Ambiti edificati di rilevanza paesistica soggetti a disciplina di recupero: Cascina Ravaglia e Cascina Ravajola

Il Piano delle Regole individua ambiti edificati per i quali si impone la necessità di prevedere e favorire interventi di recupero urbanistico.

I volumi esistenti potranno quindi essere oggetto di specifico Programma Integrato di Intervento con finalità di recupero e valorizzazione ambientale e paesistica dei luoghi, all'interno dei quali potranno essere proposti interventi di demolizione e recupero delle volumetrie esistenti mediante operazione di ristrutturazione edilizia ed urbanistica tese ad un corretto inserimento della nuova edificazione.

Le destinazioni d'uso della nuova edificazione potranno essere definite all'interno della proposta di Programma Integrato, all'interno delle destinazioni ammesse dalla disciplina generale del Piano delle Regole, escludendo tuttavia le destinazioni di carattere produttivo.

Sono ammesse quindi le destinazioni di carattere residenziale, anche per residenze collettive, le destinazioni terziarie e ricettive.

4. D. Elementi della precarietà paesaggistico ambientale: Laghetto Carlotta

Le tavole del Piano delle Regole individuano alcune situazioni di precarietà paesaggistico ambientale relative a presenze di aree che si trovano in situazioni di degrado ambientale e fruitivo.

I volumi esistenti potranno quindi essere oggetto di specifico Programma Integrato di Intervento con finalità di recupero e valorizzazione ambientale e paesistica dei luoghi, all'interno dei quali potranno essere proposti interventi di demolizione e recupero delle volumetrie esistenti mediante operazione di ristrutturazione edilizia ed urbanistica tese ad un corretto inserimento della nuova edificazione.

Le destinazioni d'uso della nuova edificazione potranno essere definite all'interno della proposta di Programma Integrato, all'interno delle destinazioni ammesse dalla disciplina generale del Piano delle Regole, escludendo tuttavia le destinazioni di carattere produttivo, terziario, direzionale.

Sono ammesse quindi le destinazioni di carattere paraospedaliero, agriturismo, residenziale, ecc.. Per tali aree, che costituiscono pertinenze di insediamenti edilizi è fatto obbligo di presentazione, contestualmente alle richieste di intervento sugli edifici esistenti, di uno specifico progetto di recupero e riqualificazione, la cui approvazione ed esecuzione costituisce elemento pregiudiziale per il rilascio dei Permessi di Costruire o la formazione di Denuncia Inizio Attività inerenti gli interventi sull'edificazione esistente.

Gli ambiti di cui al presente punto, interni al perimetro del PLIS del Parco del Tormo sono soggetti alla disciplina prescrittiva anche se non prevalente del PLIS del Parco.

Art. 58 Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione del PTCP

1. Sono quelle parti di territorio rurale che il PTCP della Provincia di Bergamo disciplina all'art. 65 delle proprie NDA.

2. Indipendentemente dalle destinazioni individuate dal PGT e disciplinate dalle presenti norme o da quelle del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, tutti gli interventi che ricadano all'interno di tali ambiti, così come individuati alla tav. E2.2 e 4 E4 del PTCP della Provincia di Bergamo dovranno comunque rispettare le indicazioni e le prescrizioni del già richiamato art. 65, punto a), comma IV, lettera b).

Art. 59 Percorsi di interesse paesistico

1. Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.

2. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.

3. Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:

- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;

- non è consentita all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

Art. 60 Ambiti agricoli nel Parco del Tormo

1. Gli ambiti agricoli individuati nel Parco del Tormo all'interno del perimetro del PLIS sono da considerare come "aree di valore paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 10 comma IV, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
2. In tal senso fermo restando che i soggetti aventi titolo agli interventi sono esclusivamente quelli di cui all'art. 60 comma I, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., le attività e le infrastrutture agricole ammesse sono quelle individuate dalla disciplina del PLIS del Fiume Tormo.

Art. 61 Ambiti di cava cessata/discarica – Ambito del laghetto azzurro

1. Si definiscono cave cessate gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso, ed in cui vi è la necessità di intervento di recupero e riqualificazione ambientale.
2. I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. I recuperi ed i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica, favorendo la rinaturalizzazione e l'utilizzo pubblico delle aree.
4. Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi.
5. L'ambito del cosiddetto "laghetto azzurro" comprensivo dell'area dell'invaso e delle aree spondali circostanti può essere fatto oggetto di interventi di valorizzazione fruitiva sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata.
6. In tal caso le aree di cui al precedente punto sono soggette alla disciplina di cui all'**art. 3** del Piano dei Servizi escludendo tuttavia le possibilità previste dal **punto 4** del medesimo articolo.
7. Nel caso di intervento della pubblica Amministrazione previa acquisizione di aree in proprietà alle aree stesse verrà comunque applicata a favore dei privati cedenti la disciplina della compensazione di cui all'**art. 6** delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 62 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 da iniziativa pubblica o da iniziativa privata in convenzione con la Pubblica Amministrazione. Modeste pavimentazioni a salvaguardia delle facciate degli edifici.
4. Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente **punto 2** 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. 6** del Piano dei Servizi.

Art. 63 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale – insediamenti rurali isolati

1. Gli immobili di cui al presente articolo sono individuati nella tavola del DDP.
2. Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi 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 L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..
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 funzione e usi pertinenziali alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all'interno delle aree di cui al successivo **art. 64**.
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:
 - a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
 - b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
 - c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.
Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purché le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.
Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;
 - d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
 - e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.
8. Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.

Art. 64 Lotto teorico di pertinenza – ambiti di primo riferimento degli insediamenti rurali

1. Ove non individuato un ambito di primo riferimento per gli insediamenti rurali di cui al precedente **art. 60** si definisce "lotto teorico di pertinenza" di un edificio esistente in zona agricola il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di mt. 10,00 da questo, ovvero il lotto catastale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui esso sia circondato da proprietà diverse e sia di dimensioni inferiori a quello teorico.
2. Nel caso di insediamenti costituiti da più edifici (complessi edilizi) il lotto teorico di pertinenza è quello che si ottiene congiungendo le parallele ai lati più estremi degli edifici costituenti l'insediamento, individuate alla distanza di mt. 10,00 dai lati stessi.
3. Qualora gli edifici costituenti il complesso siano distanti tra loro più di mt. 80,00, misurati a raggio, il lotto teorico di pertinenza viene considerato edificio per edificio, con i criteri di cui al punto 1 del presente articolo.

Art. 65 Arbusteti, Siepi, Filari

1. Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.
2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.
3. Modifiche agli elementi individuati dal presente articolo sono effettuati solo previa autorizzazione del Comune.

AREE E AMBITI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DELLE RETI ECOLOGICHE

Art. 66 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Il Piano delle Regole nella “Componente paesistica” e il Piano dei Servizi nella “Articolazione della rete ecologica” 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. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.
3. I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione di cui all'art.
4. 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 mt. 50,00), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel repertorio del PTCP.
5. 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. 67 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Sono le fasce di territorio che presentando una continuità territoriale sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione.
3. 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 garantire la continuità (in via indicativa almeno mt. 50,00) anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel repertorio B del PTCP.
4. Il Comune:
 - 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. 68 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente **art. 66** 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 ineditato 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. 69 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica

1. Il passaggio e l'articolazione delle infrastrutture viarie sia di livello territoriale sia di livello locale possono determinare elementi di interferenza con la continuità degli elementi della rete ecologica ed in particolare con i corridoi ecologici ai vari livelli.
2. I criteri e le modalità di intervento nelle aree interessate da tali barriere rispondono al principio della riqualificazione.
3. Negli interventi di trasformazione urbana e negli interventi di modifica, ristrutturazione e/o nuova realizzazione di percorsi infrastrutturali devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al repertorio del PTCP.
4. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Art. 70 Compensazione ambientale

1. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione e di pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale.
2. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività 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 e 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. In tali casi, in sede di nuovi interventi, dovrà essere garantita la realizzazione di una pianta di alto fusto ogni mc. 400 di intervento, da piantumare sul territorio comunale in aree appositamente individuate dall'Amministrazione mediante intervento eseguito dall'Amministrazione stessa utilizzando i proventi della monetizzazione.

Art. 71 Tutela della fauna e della flora

1. Rientrano tra le categorie da tutelare in conformità alle indicazioni del PTCP:
 - a. le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
 - b. l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
 - c. l'elenco delle specie autoctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per la popolazione di fauna locale;
 - d. l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.
2. Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la L.R. n° 26 del 16/08/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la D.G.R. n° 6/4345 del 20/04/2001.

3. Il Comune con specifico studio botanico di dettaglio individuate le specie floristiche tutelate ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 10 del 31/03/2008, ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate dal PTCP.
4. È vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

INTERVENTI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI SPECIFICI

Art. 72 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

1. Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. n° 41 del 24/11/1997 e ss. mm. ed ii. e 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 mt. 10,00 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. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.
4. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.
5. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di mt. 4,00 dalla sponda dell'alveo inciso.
6. 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.
7. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.
8. Le distanze di cui ai precedenti **punto II** e **punto V** 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. 73 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti punti, è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, modeste pavimentazioni a salvaguardia delle facciate degli edifici, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio.
2. Per i corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza di mt. 10,00 dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate:
 - l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari;
 - le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.
3. Le prescrizioni del presente articolo sono estese anche ai corsi d'acqua di nuova realizzazione resisi necessari a seguito di sopraggiunte esigenze funzionali ed idrauliche, ovvero in caso di spostamento dei corsi d'acqua interagenti con aree di futura espansione.

Art. 74 Ciclo delle acque

1. Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.
2. Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:
 - a. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
 - b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi

interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;

c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;

d. per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;

e. nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

Art. 75 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana

1. Nella tavola del Piano delle Regole sono individuati gli "Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana" esterna agli abitati.

2. Tali ambiti sono costituiti dai tracciati lineari delle nuove infrastrutture di previsione e dalle relative fasce di rispetto così come definite dalla disciplina del PTCP della Provincia di Bergamo.

3. In questi ambiti il Piano delle Regole si attua tramite specifico piano di intervento 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 indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

4. 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. 76 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 **punto 1** 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.

Art. 77 Tutela del sottosuolo

1. Al fine di tutelare il patrimonio ambientale costituito dalle acque risorgive della prima falda freatica presente nell'immediato sottosuolo a circa un metro di profondità dal piano di campagna e

allo scopo di proteggere: le fondazioni, i pavimenti e i muri delle costruzioni dall'umidità di risalita, dagli allagamenti di acque di sottosuolo e dalle acque superficiali in tutte le zone edificabili a prescindere dalla destinazione urbanistica; sono vietate le costruzioni di volumi interrati, - seminterrati ed anche parzialmente interrati da adibire a qualsiasi destinazione d'uso ivi compresi: i ripostigli, i depositi, le cantine, le autorimesse, i vani caldaia, le lavanderie ed altri vani principali o accessori di servizio similari e assimilati.

2. Nelle zone residenziali edificate la quota di livello zero è riferita alla pavimentazione del marciapiede ed, in assenza di marciapiede, all'estradosso della strada più vicina.

3. Nelle zone inedificate la quota zero è riferita all'estradosso della sede stradale da cui ha luogo l'accesso.

4. Detta prescrizione ha validità per tutte le costruzioni.

5. E' esclusa dalla presente norma la frangia di territorio comunale di levante localmente delimitata dal cosiddetto "costone" altimetricamente più elevata e non caratterizzata dalla presenza di acqua risorgiva.

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 78 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. 79 Fasce e aree di rispetto e di contenimento dell'edificato

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 dei Titoli Abilitativi 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 dei Titoli Abilitativi per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
5. Nelle aree di rispetto del cimitero 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) discariche 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.
8. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D.M. Interno 24/11/1984.

Art. 80 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 art. 27 comma I lettera e.5) della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. ex art. 3 comma I lettera e.5) del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.

mm. ed ii. 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 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'Amministrazione Comunale.

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'Amministrazione Comunale 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 costituire 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 delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.

Art. 81 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee

1. È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei punti seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto stradale, 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, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici.

2. L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente punto su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'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 unilaterale, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione Comunale la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi qualora 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; nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti ai sensi del precedente punto purchè normati da apposita convenzione.

Art. 82 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 L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

Art. 83 Interventi per la tutela della salute pubblica

1. In tutti gli interventi edilizi in cui è prevista la permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) è prescritta l'adozione di sistemi di protezione atti ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione al gas Radon.

Art. 84 Interventi per la tutela del suolo

1. Tutti gli interventi edilizi tesi a impermeabilizzare spazi verdi liberi all'interno dei lotti fondiari dovranno preventivamente verificare e documentare il rispetto della Superficie scoperta e drenante.

Il presente documento è stato redatto sulla matrice del P.G.T. di Mozzanica (Bg) redatto dall'Arch. Tosetti Piergiorgio di Bergamo.

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
INDICE

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole	3
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica	3
Art. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici	4
Art. 4 Lotti liberi	10
Art. 5 Lotto funzionale	10
Art. 6 Costruzioni accessorie, manufatti decorativi ed autorimesse	10
Art. 7 Recinzioni ingressi carrali e pedonali	11
Art. 8 Variazioni della destinazione d'uso di aree o di edifici reperimento delle aree a standard o loro monetizzazione	13
Art. 9 Disciplina dei Piani Attuativi	14
Art. 10 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole	14
Art. 11 Titolo edilizio convenzionato	15
Art. 12 Dotazione dei requisiti urbanizzativi	16
Art. 13 Progetti preliminari	17
Art. 14 Destinazioni d'uso	17
Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	18
Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale	21
Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale	21
Art. 18 Interventi sull'edilizia di antica formazione (Zona A)	23
Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità	23
Art. 20 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali (Zona B)	25
Art. 21 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori e aree oggetto di previsioni insediative	26
Art. 22 Ambiti residenziali caratterizzati da presenza diffusa di giardini privati	26
Art. 23 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di Riconversione	27
Art. 24 Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie, situazioni edilizie insediative e di destinazione miste o non residenziali (Zona B)	28
Art. 25 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso)	28
Art. 26 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	28
Art. 27 Orti urbani	29
Art. 28 Tettoie, baracche e simili	29
Art. 29 Caratteri urbanistici	30
Art. 30 Destinazioni ammesse e vietate degli insediamenti produttivi	30
Art. 31 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive	31
Art. 32 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi	32
Art. 33 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure	33
Art. 34 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati	33
Art. 35 Insediamenti produttivi di completamento	34
Art. 36 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi in corso di attuazione	34
Art. 37 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziale	34
Art. 38 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili	35
Art. 39 Tessuti insediativi polifunzionali confermati	35
Art. 40 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e Commerciali	37
Art. 41 Definizione delle tipologie commerciali	38

Comune di Arzago d'Adda
Piano delle Regole
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 42 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	39
Art. 43 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole	39
Art. 44 Correlazione dei procedimenti	40
Art. 45 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali	41
Art. 46 Parcheggi delle attività commerciali	41
Art. 47 Ambiti agricoli	43
Art. 48 Elementi del paesaggio agrario	43
Art. 49 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola	44
Art. 50 Attività florovivaistiche e orticole- Serre	47
Art. 51 Principi di carattere generale	48
Art. 52 Ambiti di salvaguardia ambientale (Zona E/1)	48
Art. 53 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche (Zone E/2)	49
Art. 54 Ambiti agricoli del Parco del Tormo (Zona E/2)	50
Art. 55 Ambiti di verde attrezzato a scala urbana	50
Art. 56 Ambiti agricoli con presenza di reticolo irriguo, di impianto arborei lineari e strutture edilizie rurali	51
Art. 57 Elementi di valore paesaggistico ambientale	51
Art. 58 Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione del PTC	52
Art. 59 Percorsi di interesse paesistico	52
Art. 60 Ambiti agricoli nel Parco del Tormo	53
Art. 61 Ambiti di cava/discarica – Ambito del laghetto azzurro	53
Art. 62 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore	53
Art. 63 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale – insediamenti rurali isolati	53
Art. 64 Lotto teorico di pertinenza – ambiti di primo riferimento degli insediamenti rurali	54
Art. 65 Arbusteti, Siepi, Filari	54
Art. 66 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	55
Art. 67 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	55
Art. 68 Varchi funzionali ai corridoi ecologici	55
Art. 69 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica	56
Art. 70 Compensazione ambientale	56
Art. 71 Tutela della fauna e della flora	56
Art. 72 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori	58
Art. 73 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	58
Art. 74 Ciclo delle acque	58
Art. 75 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana	59
Art. 76 Esame dell'impatto paesistico dei progetti	59
Art. 77 Tutela del Sottosuolo	59
Art. 78 Presenze di carattere storico documentario	61
Art. 79 Fasce e aree di rispetto e di contenimento dell'edificato	61
Art. 80 Realizzazione di strutture temporanee	61
Art. 81 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture Temporanee	62
Art. 82 Inammissibilità di deroghe	62
Art. 83 Interventi per la tutela della salute pubblica	63
Art. 84 Interventi per la tutela del suolo	63