

COMUNE DI BRUSAPORTO
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE
DISCIPLINA URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
VARIANTE 1/2019

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI
via D. Chiesa 16 - 24128 Bergamo
tel/fax 035/220260

CON:

DOTT. ARCH. ANTONIO BREVI
DOTT. ARCH. VITTORIO PAGETTI
DOTT. ARCH. SIMONA VIGANI

P.G.T. vigente approvato con delibera del C.C. n. 2 del 19/01/2010

Varianti approvate:

Variante 2012 delibera C.C. n° 35 del 19/11/2012
Variante 2013 delibera C.C. n° 9 del 21/03/2013
Variante 2017 delibera C.C. n° 3 del 19/01/2017
Variante 2019 delibera C.C. n° 19 del 07/05/2019

data: MAGGIO 2019

aggiornamenti:

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole

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

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

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 Norme di Attuazione.

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.

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.

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

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 legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
- d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all’Articolo 27 della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all’interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell’Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457.

- g) Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati di Recupero (rispettivamente PRU e PIR, di cui all'art. 94 LR 12/2005 e s.m.i.);
- h) Accordi di Programma e atti di Programmazione negoziata (di cui alla LR-2/2003)
- i) Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.;
- j) I piani Preliminari di Coordinamento d'Area, quali elementi prodromici alla Pianificazione attuativa.

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.

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.

Entro 60 giorni dalla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione i lottizzanti potranno chiedere motivatamente una proroga dei termini in essa fissati, che potrà essere disposta con delibera della Giunta Comunale per un periodo non superiore a tre anni.

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.

Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o di altro titolo abilitativo previsto dalle leggi vigenti.

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.

2. Interventi diretti:

Sono tutti gli interventi che si attuano mediante:

- a) Permesso di Costruire (PdC, di cui agli artt. 35 - 38 della LR 12/2005 e s.m.i.);

*Comune di Brusaporto – Piano delle Regole
Disciplina degli interventi
Seconda Variante*

- b) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- c) 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;
- d) Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- e) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata;
- f) Altri Titoli Abilitativi previsti dalle leggi vigenti

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

Art. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

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 di tutte le aree interne al perimetro soggetto a previsione unitaria e quindi delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)

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

3 - Superficie fondiaria (Sf)

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

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie alla quale essa è attribuito. Essa è così individuata:

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

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

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la quantità complessiva edificabile 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.

Ove non specificato dalle singole norme di zona, negli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa la densità edilizia viene espressa in termini zonali mentre, negli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto viene espressa in termini fondiari.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto definita come al precedente punto 3.

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

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di m. 1,50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici. Qualora gli sporti superino 1,50 m. tutto l'aggetto concorre alla determinazione della superficie coperta.

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 nel Centro Storico deve essere, pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comune non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m , tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima consentita.

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

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

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

Nella zona produttiva è consentita la realizzazione di strutture accessorie a confine a condizione che l'altezza totale non superi i m. 3 e che la relativa consistenza planivolumetrica rientri nelle possibilità edificatorie pertinenti alla zona, la caratterizzazione tipologica e architettonica del manufatto sia consona al contesto di riferimento e il progetto sia sottoposto alla valutazione qualitativa della commissione del paesaggio.

Contestualmente alla richiesta del P.d.C. dovrà essere prodotta specifica assunzione di responsabilità circa il rispetto della disciplina del Codice Civile in ordine alla formazione di vedute, al rispetto delle distanze con erigendi edifici, ecc.

Nel caso di scale esterne di accesso agli edifici non si applica la distanza prevista dalle singole norme di zona, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, anche in materia di vedute sul fondo finitimo.

Le costruzioni interamente interrato potranno essere edificate sino al confine.

7 - Distanza minima 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 istanza non deve essere inferiore a m. 10, tranne che nella zona del Centro Storico.

La distanza di m. 10 si misura ortogonalmente a ciascuna parete.

Le distanze minime tra edifici sono calcolate senza considerare gronde, balconi aperti, pensiline, elementi decorativi purché presentino una sporgenza non superiore a 1,5 mt.

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 m. 2,50 non hanno rilevanza ai fini dell'applicazione del presente articolo, esse devono comunque rispettare una distanza minima dai confini di m. 3.

Le aperture nella copertura con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata. Nel caso di edifici sul medesimo lotto le cui pareti non si fronteggino è comunque prescritta, tra i corpi di fabbrica, la distanza minima di ml. 3, misurata a raggio.

In caso di sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT il sopralzo non deve fuoriuscire dalla proiezione a terra di muri perimetrali dell'edificio esistente e dovranno essere comunque rispettate le distanze minime inderogabili di ml 3 tra pareti cieche di edifici antistanti e la distanza tra pareti finestrate secondo quanto sopra stabilito.

8 - Distanza minima dalle strade (Ds)

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

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

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

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

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

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

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 3 m. da confine stradale è vietato aprire canali, fossi o eseguire qualsiasi escavazione.
- c) La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
- d) La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alla strada siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m.; tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. 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 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 3 m.; tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1 m. sul terreno costituite come previsto al comma precedente e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.
- f) All'interno delle distanze dal confine stradale ricadenti nelle zone agricole sono altresì vietati ogni forma di deposito e la posa di cartellonistica pubblicitaria.
- g) All'interno delle distanze dal confine stradale è consentita la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano a titolo precario e 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 all'interno del centro abitato:

- a) fatto salvo quanto stabilito al comma successivo, sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ed ampliamenti
- b) sempre che non ricadano nelle fasce di rispetto stradale Ds indicate sulle tavole di zonizzazione del PGT e non siano in contrasto con le norme di zona è consentita la realizzazione di autorimesse o parcheggi totalmente interrati alla distanza minima di 1,5 m. dal confine stradale.

Negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di edifici esistenti ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione di box interrati in altra parte del lotto di pertinenza dell'edificio potrà essere concessa in deroga alla presente norma la possibilità di realizzare box anche a confine con la strada pubblica, con specifici criteri costruttivi che saranno definiti dal Regolamento Edilizio.

Tale deroga potrà essere consentita anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno del centro storico ove ciò consenta una più efficace soluzione delle problematiche progettuali in rapporto ai caratteri e all'estensione dei lotti, previsto ottenimento del parere positivo sul progetto preliminare ai sensi degli artt. 11 e 12 delle presenti norme.

- c) 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
- d) 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
- e) È consentito realizzare le recinzioni a confine nel rispetto di quanto stabilito all'art. 76.
- f) Per tutti gli altri casi vale quanto stabilito dal codice civile.
- g) È ammesso l'allineamento agli edifici preesistenti nelle strade a fondo chiuso anche se comunali.

9 - Altezza degli edifici (H max)

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

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

Non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle due falde.

Per piano di spiccatto in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade ivi compresi gli spazi laterali destinati a parcheggi pubblici, mentre, oltre la profondità di m. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.

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

Ove le altezze di zona siano indicate in numero di piani si considera per ogni piano l'altezza teorica di m. 3,30 compresi i maggiori spessori di solaio per il contenimento dei consumi energetici e l'isolamento acustico.

10 - Superficie permeabile (SP):

Misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile alle acque in modo profondo.

11 – Unità di carico insediativo (UCI)

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

L'U.C.I. è disciplinata dalla normativa del Piano dei Servizi.

12 - Carico urbanistico primario (CU):

Esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio indotto dalle diverse destinazioni d'uso. Esso è distinto e classificato in : basso, medio, alto, ed è disciplinato dalla normativa del Piano dei Servizi.

13 - Densità arborea (DA) :

Individua 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).

14 Densità arbustiva (Dar):

Individua 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).

15 – Tessuto insediativo:

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

16 - Unità edilizia:

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

17 – Unità abitativa:

E' costituita dal singolo alloggio

18 - Aree di pertinenza:

Costituiscono la porzione di superficie inedificata con cui gli edifici hanno un preciso legame funzionale, estetico e formale.

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

19 – Ambito edificabile:

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.

20 - Volume del fabbricato V:

Viene misurato in metri cubi (m³) ed è la somma dei prodotti della superficie residenziale computabile di ciascun piano al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di m. 3,50.

In presenza di unità abitative di dimensione inferiore a 70 mq di s.r.c., queste saranno considerate come aventi volume di mc 250.

Il volume virtuale sarà applicato per il calcolo del contributo di costruzione, ove dovuto, e per il dimensionamento degli standards urbanistici, ove previsti, nonché delle superfici a parcheggio pertinenziale ai sensi della normativa vigente. (l.r. 12/2005 art. 66 e segg.)

Art. 4 Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

Non è da considerare libero il “lotto funzionale” definito al successivo articolo.

Art 5 Lotto funzionale

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).

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 del complesso stesso.

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 Disciplina dei Piani Attuativi

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.

I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.

La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.

Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo, al fine di determinare le potenzialità edificatorie complessive dei lotti in edificati.

Tali volumetrie potranno essere oggetto degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001; nel caso di interventi di ristrutturazione globale o di demolizione e ricostruzione la volumetria originaria potrà essere aumentata del 10%

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle presenti norme, i Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.

I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono corredati da elaborati tecnici che saranno stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e

immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree in edificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

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.

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, in base all'imponibile catastale, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

Ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005, i piani attuativi di ogni genere che risultino conformi al PGT, nonché le varianti ai Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico, anche se precedentemente approvate dal Consiglio Comunale, sono adottati dalla Giunta Comunale e, ai sensi del medesimo art. 14, c. 4, vengono approvati dalla Giunta Comunale.

Qualora invece i Piani Attuativi e/o loro varianti vengano proposti in variante al PGT la competenza per l'adozione e l'approvazione degli stessi rimane del Consiglio Comunale.

È inoltre possibile l'adozione da parte della Giunta Comunale di Piani Attuativi conformi a varianti già adottate dal Consiglio Comunale, a condizione che l'atto di approvazione di tali Piani Attuativi da parte della Giunta, intervenga successivamente alla avvenuta pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio.

Ove il PGT preveda Piani Attuativi per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente tali interventi, nel rispetto della disciplina generale e specifica dello strumento urbanistico, sono

assoggettati al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e dall'art. 8 delle presenti NtA.

La convenzione dovrà avere i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e prevedere tutti gli obblighi e le modalità di attuazione indicati dalla disciplina del PGT.

Il proponente ha comunque la facoltà di richiedere all'Amministrazione di procedere, in alternativa al PdC, alla presentazione del Piano Attuativo, come previsto dalla disciplina del PGT.

Art. 7 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o di SCIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto in tutto o in parte utilizzazione.

Le domande di Permesso di Costruire o la SCIA devono essere corredate da una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

Art. 8 Titolo edilizio convenzionato

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

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.

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.

Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

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

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

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

- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T, o, nei casi di cui al successivo comma 9, dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

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.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

Qualora il titolo convenzionato differisca da schema tipo approvato, nonchè nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte

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

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

Art. 9 Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione

Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:

- a) compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
- b) ad incentivazione delle qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi;
- c) ad incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali, qualora di entità superiore a quanto già richiesto dalle norme vigenti.

I diritti edificatori conferiscono al loro titolare la possibilità di sviluppare una specifica capacità edificatoria, prescindendo dalla proprietà delle aree sulle quali potrà svilupparsi tale capacità

.I diritti edificatori sono cedibili nelle forme di legge e riconosciuti dal comune nelle modalità e alle condizioni stabilite dagli atti del PGT.

A tal fine, ai sensi dell'art. 11 della disciplina della lr 12/2005, il Comune istituisce il Registro dei Diritti Edificatori, per mezzo del quale i diritti acquisiti in ragione delle disposizioni del precedente comma 1 possono essere trasferiti ad altri lotti o ad altri soggetti.

Sul Registro di cui al precedente comma, dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza o all'atto di concessione dei diritti stessi e, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, saranno annotati i mappali sui quali detti diritti vengono allocati.

La concessione dei diritti edificatori da parte del Comune e i trasferimenti degli stessi tra privati debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

All'atto della cessione al Comune dell'area a destinazione pubblica, o nei casi di cui al [successivo comma¹ 9](#), sarà effettuata, per atto pubblico, la concessione dei diritti edificatori compensativi i quali, su richiesta del titolare dei diritti stessi potranno essere iscritti nel Registro di cui al presente articolo.

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui al successivo art. 11, comma 7, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

¹ [Correzione di refuso](#)

I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 1, lettera c) potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

La concessione dei diritti edificatori attribuiti a titolo di incentivazione o relativi alle “premierità” di cui alla lettera c) del precedente primo comma, sarà fatta oggetto di specifica delibera della Giunta Comunale in applicazione delle disposizioni della normativa di Piano.

Le aree sulle quali realizzare il potenziale edificativo derivante dai diritti edificatori di cui al precedente articolo e dalla disciplina del Piano dei Servizi sono tutte quelle già individuate come edificabili dal PGT.

Per tali aree le volumetrie esistenti o previste dal PGT possono essere integrate con l'aggiunta delle volumetrie assegnate a titolo compensativo o di incentivazione fino al raggiungimento dei parametri massimi di altezza e superficie coperta individuati dalla disciplina del comparto urbano di riferimento dell'area sulla quale si intendono trasferire tali volumetrie.

Le capacità edificatorie eventualmente non realizzabili in quanto eccedenti i limiti di cui al precedente comma potranno essere a loro volta trasferite anche a seguito della loro commercializzazione, su altre aree edificate o edificabili, alle medesime condizioni di cui al precedente comma.

Il Consiglio Comunale, entro 180 giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme, definirà, con apposito regolamento, non costituente variante, le modalità di attribuzione dei diritti di incentivazione.

Art. 10 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

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 45 della L.R. 12/2005; 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.

Il computo metrico estimativo redatto sarà sulla base del bollettino dei prezzi informativi delle opere edili della CCIAA provincia di Bergamo in vigore al momento.

Il Permesso di costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse 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. 11 Progetti preliminari

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.

Su tale proposta si esprimerà l' A.C., sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:

- dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
- dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno.

Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.

I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.

Il parere preliminare sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, ove reso in termini favorevoli, e costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di permesso di costruire o nella presentazione della Denuncia di Inizio Attività, rispetto alle quali purchè vengano presentate entro 12 mesi dalla data di comunicazione del parere e fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico edilizie, i profili già assentiti non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.

La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:

- a) richiesta di concessione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme;
- b) richiesta di interventi in deroga ai sensi del successivo art. 12;
- c) utilizzazione di volumetrie premiali da attingere al registro dei diritti edificatori in misura superiore a 300 mc.

Su tale richiesta si esprimerà l'A.C., sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

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

Gli interventi pubblici e privati, in attuazione del PGT concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.

In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità, efficienza, partecipazione e compensazione individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della LR 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici della città, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali contenenti ipotesi anche non pienamente coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.

Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.

In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un “progetto preliminare”, nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.

Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla “Commissione per la qualità urbana” che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.

In particolare i principali fattori che caratterizzano la qualità architettonica, urbana e il possibile impatto sul paesaggio da valutare nell'esame di cui al precedente comma sono i seguenti:

- Modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti;
- Tipologie edilizie, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
- Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato;
- Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee;

- Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici;
- Elementi di delimitazione degli spazi privati;
- Elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo;
- Elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compositivi dell'involucro esterno.

Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali eventualmente già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.

Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento sulla base di parere motivato.

In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT.

Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione per la qualità urbana, di concerto con il Responsabile del Procedimento, con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina delle presenti norme in materia di distanze, altezze, superfici coperte, carico urbanistico, qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.

La Commissione per la Qualità Urbana di cui al precedente comma 5 sarà nominata con specifico provvedimento della Giunta Comunale e sarà composta da tre membri scelti tra esperti in materia urbanistica, esperti in materia ambientale e paesaggistica e cittadini che abbiano un curriculum di

impegno ed esperienza nel settore della storia e delle tradizioni locali e nella difesa e valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale.

Art. 13 Destinazioni d'uso

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

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.

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.

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.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizie.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli
- b) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; lavanderie non self service, laboratori di riparazione, altre attività analoghe);
- c) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;
- d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai soli fini urbanistici sono assimilate all'attività di 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, gli studi professionali singoli o di professionisti associati, studi medici e veterinari, lavanderie self service, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi serf-service.

- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- f) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp, attività professionali in genere le cui superfici lorde di pavimento siano superiori a mq. 200, centri estetici di ogni tipologia, palestre private e ogni attività del settore terziario che superi le dimensioni di slp sopra indicate
- g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, e di distribuzione di cibi e bevande Bed & Breakfast, ecc. nonché strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa rientrano le attività sportive di spettacolo e ricreative;
- h) **agricola produttiva:** le attività di produzione agricola condotte dai soggetti di cui all'art. 60 della disciplina della l.r. 12/2005, le attività di agriturismo.;
- i) **residenziale agricola.**

Art. 14 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

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

Costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza dell'applicazione dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001.

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.

Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:

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

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.

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.

Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni devono sempre essere indicate in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

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.

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.

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.

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).

Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.

Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 e l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.

E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.

I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.

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

Il mutamento della destinazione d'uso è comunque subordinato alla determinazione degli oneri urbanizzativi e al versamento del relativo conguaglio, se dovuto tra gli oneri della nuova destinazione rispetto a quelli della destinazione precedente.

L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.

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

L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.

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 IMU, ove prevista.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.

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.

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.

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.

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

I cambi d'uso con opere, se pur non urbanisticamente rilevanti, sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione calcolati ai sensi dell'art. 44, punto 12 della L.R. 12/2005.

Non sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, salvo che determinino modificazione della “destinazione d'uso urbanisticamente rilevante” dell'edificio nel quale vengono effettuati.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Art. 15 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale

Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.

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.

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.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.

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;

*Comune di Brusaporto – Piano delle Regole
Disciplina degli interventi
Seconda Variante*

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

Art. 16 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

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

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali (salvo gli incrementi ammessi dalla normativa di legge sul risparmio energetico), ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

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

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di m. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a m. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a m. 3.00. Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

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

Le semirampe di scale esterne per l'accesso ai piani rialzati.

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.

e – i muri perimetrali di tamponamento e i solai per la parte di spessore eccedente i 30 cm, se tale spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica e acustica richiesti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

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

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

Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc. in tal caso il volume teorico dell'edificio verrà calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ciascun piano per la s.r.c. complessiva al netto delle superfici degli alloggi di cui al presente comma e aggiungendo nella misura indicata la volumetria teorica di ciascuno di tali alloggi.

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

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

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

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

5 - Distacchi e distanze

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

6 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3,30.

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

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

Art. 17 Interventi sull'edilizia di antica formazione

Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art.18.

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 LR 12/2005.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse, anche se ammesse, trasformazioni globali o in deroga alla disciplina dei gradi di intervento nonché demolizioni e ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.

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.

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.

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 legge 457/78.

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.

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. 18 e al precedente art. 8.

Art. 18 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità

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. 12/2005 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 E DELLE FACCIATE ESTERNE

EDIFICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DEL NUCOLO DI ANTICA FORMAZIONE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.

È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione.

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

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

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

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

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

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

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

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione: prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 5° EDIFICI 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 LR 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. 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.

GRADO 6° EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI

CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

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.

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.

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

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi di cui al presente articolo che vengano fatti oggetto della richiesta di parere preventivo ai sensi del precedente art. 11 potranno richiedere a fronte di particolari elementi di onerosità degli interventi definiti in sede di approvazione del progetto preliminare, di beneficiare di diritti volumetrici compensativi, da iscrivere nel registro dei diritti edificatori, per incentivare la disponibilità alla creazione di passaggi pedonali interni al fine di facilitare la mobilità pedonale e la creazione di spazi pubblici.

Tali diritti saranno determinati in rapporto ad un massimo del 15% della slp interessata all'intervento e riconosciuti, sulla base del motivato parere positivo espresso sulla richiesta di parere preliminare, con specifica presa d'atto del Consiglio Comunale e in relazione all'onerosità dell'intervento, sulla base di specifici indirizzi che saranno definiti con deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 18.bis Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità

I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.

Tali gradi di intervento sono modificabili, in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o, in via alternativa, previa espressione di un "Giudizio di Globalità", espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.

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

Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav. 4 del Piano delle Regole.

La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinate dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.

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

Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere della Commissione per la Qualità delle Trasformazioni Urbane di cui al precedente art. 12.

Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti commi potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione urbana estesi in forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico, da attuarsi eventualmente anche mediante la formazione di Piani Preliminari

*Comune di Brusaporto – Piano delle Regole
Disciplina degli interventi
Seconda Variante*

di Coordinamento di iniziativa pubblica, Piani Attuativi eventualmente proposti in forma unitaria anche dai privati interessati.

Art. 19 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti:

A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee

B - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari

C - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti

D - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo articolo.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 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.

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 di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi all'interno del perimetro del centro abitato così come definito ai sensi del Codice della Strada, gli allineamenti con gli edifici preesistenti dei lotti adiacenti nonché il mantenimento dell'allineamento verso strada degli edifici esistenti di cui si prevede l'ampliamento.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti di tipologia A: $\frac{S.f.^2 \times 0,06}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti di tipologia B: $\frac{S.f.^2 \times 0,045}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti di tipologia C : $\frac{S.f.^2 \times 0,05}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti di tipologia D : $\frac{S.f.^2 \times 0,04}{S.r.c.}$

dove:

S.f.² = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale complessiva già esistente espressa in mq.

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,5 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A di 0,4 mq/mq nei comparti B e D e 0,45 mq/mq nei comparti C.

I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi 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. 12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.

Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

In tal caso la cessione del diritto edificatorio dal lotto edificato al lotto limitrofo, anche se della stessa proprietà, dovrà preventivamente essere fatta oggetto della costituzione di servitù a favore del lotto cessionario per atto pubblico registrato e trascritto.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 11. Sono fatte comunque salve eventuali src esistenti, se maggiori.

Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.

Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.

L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno e confinanti considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.

Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà ottenuta moltiplicando il numero di piani definito ai sensi del precedente comma per m. 3,30.

Art. 20 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori

E' consentita l'edificazione dei lotti inediticati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente Art . 15.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
- Altezza massima: m. 7,50;
- Rapporto di copertura: 40%;

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui al precedente Art. 3 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Art. 21 Aree interstiziali di verde privato

Le aree interstiziali di verde privato costituiscono elementi del quadro qualitativo del paesaggio urbano.

Tali aree dovranno essere mantenute a verde e in esse non potranno essere realizzati piazzali o aree cortilizie con pavimentazione superiore al 15% della superficie del lotto.

Per esse non è prevista alcuna possibilità edificatoria.

Sono tuttavia ammesse piccole costruzioni per l'uso dei giardini nella misura massima di mq 16 con altezza massima di m. 2,50.

I caratteri costruttivi saranno definiti dal Regolamento edilizio.

È possibile la realizzazione di orti urbani.

Art. 22 Ambiti residenziali caratterizzati da presenza diffusa di giardini privati

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

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.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.

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.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta.

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).

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.

In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

Art. 23 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione

Sono definiti nella planimetria di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti e il cambio di destinazione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.

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.

I parametri edilizi negli interventi con Permesso di Costruire Convenzionato sono i seguenti:

- Rapporto di utilizzazione: 0,5 mq./mq.
- Rapporto di copertura: 0,4
- Altezza massima: m.8,50

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.

L'altezza massima potrà essere superata solo nel caso di progettazione proposta all'interno di un Piano Attuativo.

Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo inviluppo 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.

Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme di cui all'Art 32 e seg. fino alla data del loro trasferimento.

Gli interventi ammissibili con Permesso di costruire Convenzionato nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 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. 30 che dovrà prescrivere, ove necessario, le condizioni di compatibilità da inserire nel PdC convenzionato. Tali condizioni saranno trascritte negli atti di compravendita.

Art. 24 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso)

Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica o di Programmi Integrati di Intervento.

Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

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.

Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

Art. 25 Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei semiinterrati esistenti

Ai sensi delle disposizioni della LR 12/2005, artt. 63 e seguenti, e della LR 7/2017 sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti e dei semiinterrati esistenti, secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai seguenti commi.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge 12/2005 solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:

- Zona del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modiche di altezza di falda;
- Zona produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.

Il recupero è escluso in tutte le altre zone extra residenziali.

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.

Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:

- nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e delle altre aperture delle facciate sottostanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
- negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;

il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio.

- nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e

comunque realizzando almeno “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.

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

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

Nell’ambito del perimetro del Piano Particolareggiato dello sviluppo a sud non è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della lr 10.03.2017, n. 7 fa riferimento ai fabbricati o alle parti di essi il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all’edificio e il cui soffitto si trova anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio.

Il recupero dei vani e dei locali presenti nei seminterrati è consentito alle condizioni di cui all’art. 1, terzo comma della medesima lr n. 7/2017

Gli interventi di recupero dovranno rispettare le disposizioni di cui all’art. 1 comma 4 e 5 della legge citata, fatte salve le deroghe e le disposizioni inerenti i requisiti tecnici degli interventi di cui all’art. 3 della medesima lr 7/2017.

Gli interventi di recupero dovranno essere effettuati pervi gli adempimenti di cui all’art. 2 della citata lr n. 7.

Art. 26 Orti urbani

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 purchè 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 2x1,50 m., con altezza non superiore a m. 2,60 alla linea di gronda 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.

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

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 27 Caratteri urbanistici

Il Piano delle Regole individua gli insediamenti produttivi e le zone per gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale .

Gli "insediamenti produttivi esistenti", si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del Piano delle Regole situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano delle Regole.

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. 28 Destinazioni ammesse e vietate degli insediamenti produttivi

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 destinato all'attività produttiva.

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.

Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 150 per ciascuna unità produttiva, indipendentemente dal numero di unità abitative salvo che per gli insediamenti produttivi confermati all'interno degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, per i quali la src dovrà essere mantenuta in quantità inferiore alla slp produttiva dell'insediamento, a

condizione che essa venga realizzata all'interno del volume fisico ammissibile del fabbricato a destinazione produttiva e non in fabbricato autonomo.

Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale.

Sono ammesse le attività commerciali al dettaglio nei limiti previsti dal successivo art. 36 salvo specifica indicazione della norma di zona.

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.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

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.

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.

Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.

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.

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

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.

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 1.500 mq così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia;
- le attività di allevamento industriale;
- le destinazioni elencate nei precedenti comma 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 300.

Art. 29 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'Art 3 punto 9 , misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

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

2 - Indice di sfruttamento

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

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, fondiaria o zonale nel caso di aree soggette a pianificazione attuativa comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo, escluse le aree da cedere per parcheggi e standard.

La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con strutture edilizie, sia con coperture di qualsiasi tipo che con semplice pavimentazione.

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

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 3 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.P.R.

16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a m. 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 m. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

6 - Superficie utilizzabile

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

7 - Superficie utilizzata

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

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

8 - Superficie lorda di pavimento

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

Art. 30 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'art. 16 delle N.T.A. 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.

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.

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.

Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma 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

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. 31 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.

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.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 m. all'imposta di gronda o della veletta;
- Indice di sfruttamento: esistente;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 13 e con i caratteri di cui all'art. 28.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore al rapporto di utilizzazione del 50% della sf è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.

L'altezza massima è quella indicata al precedente comma 3.

Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.

E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.

Art. 32 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali

Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 50 m. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati e sono contraddistinti da apposito simbolo grafico.

Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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.

Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

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. 30.

Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o SCIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.

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. 30.

Art. 33 Interventi di realizzazione di insediamenti produttivi derivanti da SUAP

La Tav. 3 del PdR individua, consolidandone la destinazione produttiva, le aree che hanno subito modificazioni e destinazioni d'uso a seguito dell'approvazione di progetti edilizi in variante al PRG previgente per mezzo di sportello per le attività produttive.

Tali aree e gli edifici realizzati sulle stesse, o per i quali è prevista la realizzazione negli elaborati progettuali restano, consolidate nelle destinazioni d'uso e nei parametri edificatori dei progetti approvati.

Ove il progetto del SUAP prevedesse anche aree a destinazione pubblica e/o aree di valenza ambientale e paesistica queste costituiscono parte integrante della Superficie zonale dell'intervento e l'attuazione del progetto dovrà essere estesa a tutta tale superficie: non sarà pertanto possibile effettuare l'intervento assentito ove il titolare, a qualsiasi titolo, del provvedimento abilitativo non sia proprietario o avente titolo ad intervenire sull'intera superficie zonale di intervento.

Qualsiasi modificazione planivolumetrica o in ampliamento di quanto previsto dai progetti medesimi potrà essere approvata esclusivamente attraverso nuova procedura di Sportello Unico per le attività produttive.

In considerazione del fatto che la procedura di sportello unico viene attivata a fronte di una necessità oggettiva dell'Azienda richiedente, ove entro i termini previsti dalla convenzione del SUAP non venga sottoscritta la convenzione e comunque entro 450 gironi dalla data di avviso dell'avvenuta reiezione del titolo abilitativo, tale titolo non venga ritirato e successivamente iniziati i lavori nei tempi di legge, la destinazione produttiva dell'area perde ogni efficacia e all'area stessa viene impressa la destinazione di "verde di mitigazione ambientale e paesistica" di cui al successivo art. 68.

Nel caso di progetti assentiti con la procedura di SUAP dei quali non è stato possibile ultimare i lavori nei termini fissati dal provvedimento abilitativo o, in mancanza, dalla disciplina di legge, il titolare del titolo abilitativo può chiedere all'Amministrazione la possibilità di proroga purchè la domanda venga inoltrata non oltre 90 giorni dal termine medesimo.

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

Art. 34 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e commerciali

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'Art. 3 punto 9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

2 - Indice di sfruttamento

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

3 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 3 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

4 - Distacchi e distanze

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

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a m. 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 m. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

5 - Superficie utilizzabile

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

6 - Superficie utilizzata

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

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

7 - Superficie lorda di pavimento

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

Art. 35 Definizione delle tipologie commerciali

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

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

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
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

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.

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.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ai seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

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

Art. 36 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.

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.

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, sono ammessi esclusivamente nelle zone produttive, esterne ad ambiti urbani prevalentemente residenziali, purché allocate in aree dismesse da recuperare mediante interventi di riqualificazione urbana, previsti in specifici Programmi Integrati di intervento, ovvero approvati con procedure di Sportello Unico.

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.

Il Piano definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato.

Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 2.

Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.

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)

Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art.35, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 37 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.

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.

Nelle aree e negli ambiti residenziali già edificati non è di massima consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di 250 mq.

Le superfici ammesse dovranno essere ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

È ammessa anche con SCIA 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, purchè realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.

Art. 38 Correlazione dei procedimenti

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.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

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.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.

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. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domanda di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

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.

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.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

Art. 39 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati dall'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi e all'art. 40 delle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.

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.

Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.

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.

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.

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.

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.

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.

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. 40 Parcheggi delle attività commerciali

Lo standard minimo per i parcheggi pubblici è stabilito nella misura e nei casi previsti dal Piano dei Servizi, art. 4.

Lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico o di uso pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno totale.

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.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i seguenti parametri del Carico urbanistico primario, salvo disposizioni legislative che prevedano quantità maggiori..

Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 3 solo quando siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi.

Gli stalli dei parcheggi di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x 5,50.

Nei casi in cui sia consentita la monetizzazione il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) da monetizzare per 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.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 4 e per gli esercizi interni alle aree di antica formazione.

Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente Articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o

atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 41 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali e nelle aree commerciali

Non è ammessa in nessuna zona residenziale nè nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

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.

I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati di massima secondo le possibilità previste dalla Legge Regionale n. 12/2005 e dalla Legge 122/89 e smi (interrati o all'interno degli edifici).

Sono ammessi box seminterrati solo se hanno le caratteristiche di cui al precedente Articolo 16 secondo comma lettera a); in tal caso la soletta di copertura dovrà essere sistemata a giardino.

Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine.

I box fuori terra sono ammessi solo se il lotto abbia ancora possibilità edificatorie residue e saranno conteggiati nel computo della s.r.c., salvo le deroghe previste dal precedente art. 16 per le costruzioni seminterrate.

Art. 42 Insediamenti turistico-ricettivi

Il PGT individua con apposita campitura grafica le zone nelle quali sono già presenti insediamenti di carattere turistico-ricettivo e più in generale per attività connesse con il tempo libero e lo sport.

All'interno di tali insediamenti sono ammesse anche attrezzature alberghiere con tipologie insediative a residences e spazi annessi, quali sale convegni, ecc.

Sono inoltre ammesse destinazioni residenziali e commerciali esclusivamente al dettaglio accessorie e complementari alle funzioni principali e comunque per una S.l.p. complessivamente non superiore al 20% della S.l.p. esistente, in essa comunque non considerando le attrezzature e gli impianti sportivi.

Tali insediamenti sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne i volumi edilizi esistenti sui quali possono essere realizzati tutti gli interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 31 della Legge 457/78.

Sono inoltre ammessi, previo Piano Attuativo esteso all'intero comparto, gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al miglioramento della qualità ambientale o della qualità funzionale dei fabbricati.

Sugli edifici esistenti, anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, è comunque ammessa la possibilità di ampliamenti una tantum nella misura massima del 20% dell'esistente, realizzabile anche con volumi autonomi.

In quest'ultimo caso tali volumi dovranno essere soggetti a vincolo pertinenziale al servizio dell'attività insediata da apporre con atto registrato e trascritto.

Le altezze massime dei volumi di nuova formazione, ad eccezione di quelli per impianti sportivi coperti, non potranno superare i m. 7,50.

Le attrezzature per impianti sportivi, coperti o scoperti e in genere la sistemazione di spazi liberi per le attrezzature connesse e funzionali alle attività esistenti, potranno essere concesse sulla base di un progetto planivolumetrico complessivo dell'area con le indicazioni progettuali degli specifici interventi e del loro rapporto con la situazione complessiva dell'insediamento esistente.

Tale progetto planivolumetrico complessivo non dovrà essere predisposto solo nel caso degli interventi di cui al comma 2° e 4° del presente articolo.

Le altezze delle attrezzature per impianti sportivi saranno quelle funzionali, secondo i correnti parametri tecnici, all'adeguato svolgimento delle inerenti attività sportive.

Agli effetti della determinazione delle superfici lorde di pavimento, alle sole parti concernenti la funzione alberghiera si applica quanto previsto dal punto 7 del precedente art. 16.

Le superfici per parcheggi individuati dalle planimetrie di piano o necessarie al raggiungimento del minimo previsto pari al 50% della slp degli insediamenti possono essere monetizzate a condizione che all'interno degli insediamenti stessi vengano previste equivalenti superfici di parcheggio privato da rendere accessibili negli orari di funzionamento delle attività da definire con apposita convezione con il Comune.

In tal senso le superfici già destinate a parcheggi pubblici di uso pubblico possono essere considerate come “standard retrocedibili” ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della disciplina del Piano dei Servizi.

Art. 42.bis Insediamento turistico-ricettivo della “Cantalupa”

Il PGT individua con apposita campitura grafica

l'insediamento del complesso denominato “Cascina Cantalupa – Da Vittorio”, riconoscendone una specifica valenza nel quadro delle attività ricettivo-alberghiere del territorio e la particolare rilevanza all'interno del sistema turistico ricettivo sovracomunale,

All'interno di tale insediamento sono confermate le funzioni già in essere relative alle attività di ristorazione integrate da attrezzature alberghiere con articolate tipologie insediative e spazi annessi, quali sale convegni, attrezzature sportive ecc.

Sono inoltre ammesse destinazioni commerciali, esclusivamente al dettaglio, accessorie e complementari alle funzioni principali e comunque per una S.l.p. complessivamente non superiore al 20% della S.l.p. esistente, in essa comunque non considerando le attrezzature e gli impianti sportivi.

I volumi esistenti sono confermati allo stato di fatto e sugli stessi possono essere realizzati tutti gli interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la possibilità di raggiungimento dei parametri e delle possibilità edificatorie già prevista dal PGT alla data di adozione della presente norma.

Sono inoltre ammessi, previo Piano Attuativo esteso all'intero comparto, gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al miglioramento della qualità ambientale o della qualità funzionale dei fabbricati, nonché la realizzazione di nuove slp aggiuntive a quelle di cui al precedente comma, fino ad un massimo di 4.000 mq di slp.

I nuovi interventi di cui al comma precedente potranno essere effettuati previa approvazione di un Piano attuativo esteso all'intera superficie territoriale dell'insediamento, il quale potrà anche prevedere slp inferiori rispetto alla potenzialità edificatoria massima di cui al presente articolo; in ogni caso saranno assentibili mediante titolo abilitativo diretto e senza necessità della previa approvazione di un P.A. esteso all'intera superficie territoriale dell'insediamento gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione complessivamente non eccedenti il 20% della possibilità edificatoria già prevista dal PGT alla data di adozione della presente norma..

Le altezze massime dei volumi di nuova formazione, ad eccezione di quelli per impianti sportivi coperti, non potranno superare i m. 7,50.

Le attrezzature per impianti sportivi, coperti o scoperti e in genere la sistemazione di spazi liberi per le attrezzature connesse e funzionali alle attività esistenti, potranno essere concesse sulla base di un progetto planivolumetrico complessivo dell'area con le indicazioni progettuali degli specifici interventi e del loro rapporto con la situazione complessiva dell'insediamento esistente.

Tale progetto planivolumetrico complessivo non dovrà essere predisposto solo nel caso degli interventi di cui al comma 2° e 4° del presente articolo, che saranno assentibili senza necessità della previa approvazione di un Piano Attuativo.

Le altezze delle attrezzature per impianti sportivi saranno quelle funzionali, secondo i correnti parametri tecnici, all'adeguato svolgimento delle inerenti attività sportive.

Agli effetti della determinazione delle superfici lorde di pavimento, alle sole parti concernenti la funzione alberghiera si applica quanto previsto dal punto 7 del precedente art. 16.

Le superfici per parcheggi individuate dalle planimetrie di piano o necessarie al raggiungimento del minimo previsto pari al 50% della slp degli insediamenti possono essere monetizzate a condizione che all'interno degli insediamenti stessi vengano previste equivalenti superfici di parcheggio privato da rendere accessibili negli orari di funzionamento delle attività da definire con apposita convezione con il Comune.

In tal senso le superfici già destinate a parcheggi pubblici e/odi uso pubblico possono essere considerate come “standard retrocedibili” ai sensi e per gli effetti dell’art. 11 della disciplina del Piano dei Servizi.

Le previsioni di cui ai precedenti commi 12 e 13 trovano applicazione unicamente nei casi ivi espressamente disciplinati di monetizzazione o retrocessione delle superfici a standard e non nei casi di ricollocazione di tali superfici a standard in altre aree del territorio comunale.

La disciplina del presente articolo troverà applicazione unicamente in seguito alla definitiva cessazione dell’efficacia del piano attuativo relativo al complesso denominato “Cascina Cantalupa - Da Vittorio”, ovvero al suo espresso recepimento in sede di modifica dello stesso.

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

Art. 43 Ambiti agricoli

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.

In coerenza con le finalità perseguite dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e la legge regionale n. 12/2005 artt. 59 e segg. e successive modifiche, 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. 44 Elementi del paesaggio agrario

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

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 legge regionale n. 59/84 e successive modifiche e integrazioni 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 appezzamenti 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;
- nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523 del 25 luglio 1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato decreto;
- sono invece ammesse, entro la distanza di m. 4, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche;
- le zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs n. 258/2000, art. 5, aventi un'estensione di almeno 10 m. 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. 258/2000;
- per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6 del D.Lgs (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 DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693;
- 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 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevano oltre la quota del piano di campagna;
- gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti come sopra definiti sono vietati le piantagioni e le movimentazioni del terreno.

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.

Disposizioni per la viabilità poderale e interpoderale:

- 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 fruitivo delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.

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 45 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola

Le aree classificate dal Piano delle Regole come “Ambiti rurali della pianura” sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

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 seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza di m. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 m. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'ASL e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

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

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

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

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

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: m. 7,00;
- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

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

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

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:

- Volume: 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:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;
= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Sono assimilate alle attività agricole le attività di allevamento equino anche se finalizzate alla produzione per le attività sportive equestri.

Per tali attività sono ammessi volumi complementari per la formazione di maneggi al coperto. È inoltre consentita la realizzazione di spazi di servizio e di ristoro, questi ultimi con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150 e altezza massima di mt. 4.

Parimenti sono ammesse le attività di allevamento cinofilo e i ricoveri per cani con le medesime possibilità di spazi di servizio individuate al precedente comma.

Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c, la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire ogni tipo di serra, ivi comprese le serre “a tunnel” è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.

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.

Le serre a tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo, possono essere installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra.²

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.

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.

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.

Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

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.

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 gli interventi di cui all'Art. 27 lettere a,b,c,d della LR n. 12/2005 salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 61 L.R. 12/2005 e s.m.i., i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della medesima legge non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento³

² Art. 10, comma 2, lr 19/2014

³ (disciplina ammessa ai sensi dell'art. 62 L.R 12/2005 – in base al quale i suddetti interventi sono sottratti alle norme dettate dalla

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 LR 12/2005.

L.R. in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura e sono regolati direttamente dalle previsioni del PGT)

Art. 46 Attività florovivaistiche e orticole- Serre

Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticola sono finalizzati alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita.

Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.

Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in m. 3,50 al colmo della copertura.

Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.

Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.

I fabbricati di servizio di cui al precedente comma 4 potranno avere un'altezza massima di m. 5,70.

Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.

Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Art 47 Principi di carattere generale

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.

Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi che sono individuati come portatori di valenze ambientali e paesistiche.

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.

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.

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. 48 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche

Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche.

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.

Sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

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.

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.

Ove costituita la Commissione per il paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.

Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a m. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al quarto comma dell'art. 15 delle presenti norme.

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 m. 1,00.

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.

Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a- b all'art 27 della Legge 12/2005 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

Art. 49 Ambiti di verde attrezzato a scala urbana

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

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

Art. 50 Ambiti agricoli con presenza di reticolo irriguo, di impianti arborei lineari e strutture edilizie rurali

Sono quelle parti di territorio rurale che il PTCP della Provincia di Bergamo disciplina all'art. 60 delle proprie Nda.

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. 51 Elementi di valore paesaggistico ambientale

A. Aree di particolare valenza per la salvaguardia ambientale e paesistica :

- sono tutti gli ambiti del “sistema paesistico ambientale” che conservano significativi caratteri pedomorfologici dell’ambiente agrario e boschivo e Ambiti verdi essenziali alla struttura della rete ecologica

Sono individuati nella tav. 5 del Piano delle Regole 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.

B. Ambiti di relazione con i corsi d’acqua:

Le fasce lineari definite con profondità variabile dal limite dell’alveo che seguono per l’intera lunghezza il corso d’acqua oggetto di tutela sono individuate nella cartografia di Piano.

Gli interventi di qualsiasi natura finalizzati alla stabilizzazione delle sponde devono assicurare il mantenimento dei caratteri naturali dell’alveo.

E’ possibile la realizzazione di piccoli manufatti per l’attraversamento finalizzati esclusivamente a garantire la continuità dei sentieri pedonali e il servizio all’accesso ai fondi ai fini della coltivazione – ove ammessa - e della manutenzione agricola degli stessi.

Tali interventi devono inoltre garantire il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea e la conservazione degli elementi della biodiversità.

Lungo le fasce possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali.

C. Ambiti inerenti emergenze di valenza paesistica a rischio di compromissione e aree critiche (area archeologica)

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. 12/2005.

Sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all’art. 27, lettera a,b,c, della Legge 12/2005 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.

D. Ambiti edificati di rilevanza paesistica soggetti a disciplina di recupero

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 commerciale e quelle di carattere produttivo

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

La disciplina di cui sopra potrà essere applicata solo ed esclusivamente qualora non sia in contrasto con la disciplina del decreto di vincolo ambientale del Monte Tomenone, che è a tutti gli effetti prevalente.

E. Elementi della precarietà paesaggistico ambientale (*ambiti territoriali estrattivi*)

La tav. 5 del Piano delle Regole individua alcune situazioni di precarietà paesaggistico ambientale relative a presenze di aree che si trovano in situazioni di degrado ambientale e fruitivo.

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 SCIA inerenti gli interventi sull'edificazione esistente.

Art. 52 Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione del PTCP

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

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. E4-4l del PTCP della Provincia di Bergamo dovranno comunque rispettare le indicazioni e le prescrizioni del già richiamato art. 65, punto a), 4° comma e lettera b).

Art. 53 Ambiti di naturalità da valorizzare

Si tratta di ambiti nei quali è presente ancora in modo significativo una positiva struttura di verde con forti connotazioni di naturalità.

La valorizzazione di tali ambiti potrà essere effettuata mediante interventi previsti dall'Amministrazione Comunale con appositi progetti di dettaglio.

Tali interventi potranno anche essere proposti da privati quali standard qualitativi di Programmi Integrati di Intervento o nell'ambito della "compensazione ambientale" di cui al successivo art. 68.

L'Amministrazione Comunale al fine di definire in modo adeguato la localizzazione degli interventi da effettuare mediante i criteri della compensazione ambientale di cui all'art. 68, individua annualmente con delibera della Giunta Comunale, uno o più areali interni agli ambiti di naturalità sui quali effettuare interventi di valorizzazione e/o riqualificazione.

Su tali ambiti e con le finalità indicate nella medesima deliberazione potranno essere effettuati direttamente dai privati interessati o dall'Amministrazione gli interventi di cui al precedente comma mediante l'utilizzo delle somme dovute per gli interventi di cui alle presenti norme o, nel caso di intervento diretto dell'Amministrazione, degli importi monetizzati dai medesimi interventi.

Art. 54 Percorsi di interesse paesistico

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 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.

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

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. 55 Ambiti di cava

Si definiscono cave gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo gli ambiti in cui vi è la presenza di interventi di recupero.

I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.

I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturalizzazione.

Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi.

A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio del PTCP.

Nell'ambito delle attività di restituzione potranno essere adeguate e mantenute in esercizio le attività ed attrezzature conformi a quanto definito nella Convenzione stipulata in data 13 marzo 2009 con il Comune di Brusaporto nonché nelle successive convenzioni integrative in data 20.03.2014, 28.09.2015, 15.10.2015, 27.07.2017.

Art. 55 bis Recupero delle aree non residenziali dismesse

1. Il PGT, in conformità ai principi indicati dall'art. 97.Bis della l.r. 12/2005 conferma che *“la dismissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico occupazionale”*.
2. A tal fine assume che il recupero delle aree di cui al presente articolo costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale in quanto finalizzato ad eliminare fattori di degrado e pericolo di degrado ambientale e urbanistico.
3. La tavola 3 del Piano delle Regole evidenzia quindi con specifico simbolo grafico gli insediamenti non residenziali dismessi, per i quali individua la disciplina di cui ai successivi commi. e prevede il riconoscimento delle attività che pur non individuate nella cartografia
4. Ove eventuali insediamenti non siano individuati ma risultino dismessi totalmente alla data di adozione della presente norma, i proprietari potranno comunicare al Comune la presenza di tale condizione, la quale dovrà essere perentoriamente segnalata entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione della variante sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, al fine del loro riconoscimento e della conseguente applicabilità della disciplina del presente articolo.
5. Per tali insediamenti è possibile effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante totale demolizione e ricostruzione, previa presentazione di un Piano attuativo (PLC o PII) finalizzato a dare all'ambito interessato, come individuato nella planimetria di Piano, la possibilità di proporre nuove destinazioni urbanistico edilizie, anche difformi da quelle dell'ambito territoriale nel quale sono inserite, a condizione che queste risultino compatibili con il tessuto e le funzioni esistenti al contorno.
6. Le destinazioni urbanistico edilizie proposte dal Piano Attuativo saranno fatte oggetto di presentazione del *“progetto preliminare”* di cui all'art. 13 del Documento di Piano e saranno assoggettate alla *“Valutazione di compatibilità urbanistica”* di cui al precedente art. 40
7. Il medesimo progetto preliminare sarà sottoposto alla valutazione della Commissione per la Qualità Urbana il cui parere favorevole costituirà elemento pregiudiziale per l'approvazione del preliminare stesso.

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

Art. 56 Fasce di protezione e continuità fruttiva del reticolo idrico minore

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 fruttivi del reticolo medesimo.

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.

È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in convenzione con la Pubblica Amministrazione.

Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 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. 57 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale – insediamenti rurali e residenziali isolati

Gli immobili di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 3 come “ambiti residenziali sparsi di valenza ambientale”.

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.

Per tali edifici potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, sono anche ammessi gli interventi di cui alla lettera d) con esclusione della demolizione e ricostruzione.

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.

Gli interventi di sistemazione di aree esterne per funzioni e usi pertinenziali alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all'interno delle aree di cui al successivo art. 58.

Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.

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 purchè 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.

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. 58 Lotto teorico di pertinenza – ambiti di primo riferimento

Ove non individuato un ambito di primo riferimento per gli insediamenti di cui al precedente art. 57 si definisce "lotto teorico di pertinenza" di un edificio esistente nel contesto di valore paesaggistico ambientale il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di m. 25 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.

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 m. 25 dai lati stessi.

Qualora gli edifici costituenti il complesso siano distanti tra loro più di m. 80, misurati a raggio, il lotto teorico di pertinenza viene considerato edificio per edificio, con i criteri di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 59 Ambiti collinari e pedecollinari di valenza paesistico ambientale- ambiti boscati

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo, ove approvato.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.

E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF nella Provincia di Bergamo.

In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.

Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

In tutte le zone agricole individuate in cartografia per l'attività di colture arboree è ammesso il potenziamento, l' ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.

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

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

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

Art. 60 Alberi di interesse monumentale

Sono gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.

Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

Il Comune provvederà all'attivazione di uno specifico censimento di tali esemplari da effettuarsi mediante studio condotto da agronomo specialista che individuerà localizzandole le presenze di alberi monumentali indicandone la disciplina di conservazione e valorizzazione.

È vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale.

L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo avere accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative.

In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

Art. 61 Arbusteti, Siepi, Filari

Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.

Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

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. 62 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Il Piano delle Regole nella “Componente paesistica” e il Documento di Piano individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.

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. 63 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

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, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione.

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

L'intero sistema delle aree rurali, a diversa valenza ambientale e paesistica, costituisce, nell'ambito della struttura della rete ecologica provinciale e nella articolazione della rete ecologica locale la "fascia di immediato rapporto con la struttura idrica principale" che si definisce come elemento di interesse primario del sistema della rete.

Le aree comprese all'interno di tale fascia continua restano comunque disciplinate in funzione dell'articolazione individuata nella componente ambientale e paesistica del PGT.

Art. 65 Gangli primari e secondari

Sono inoltre presenti negli ambiti di naturalità zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.

Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a) si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- b) i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Art. 66 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. 63 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.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.

A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:

- a) in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- b) nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
- c) nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Art. 67 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica

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.

I criteri e le modalità di intervento nelle aree interessate da tali barriere rispondono al principio della riqualificazione.

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.

Tali intervento sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Art. 68 Compensazione ambientale

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.

Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o SCIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione il reperimento di tali aree in zone idonee.

I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.

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.

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

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

Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e allegato al PGT individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.

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 m. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.

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.

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.

Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 m. dalla sponda dell'alveo inciso.

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.

All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.

Le distanze di cui ai precedenti 2° e 5° comma 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. 70 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio.

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 10 m. 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.

All'interno del segno grafico che individua il limite delle suddette fasce valgono le prescrizioni normative relative all'azzonamento di Piano delle Regole, fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi commi.

Art. 71 Ciclo delle acque

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.

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.

71.bis - Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni contenute nell'elaborato “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT”, costituenti parte integrante e sostanziale della normativa di PGT.

Il Documento di Piano individua in conformità con la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche, idrauliche e sismiche.

In tutti gli interventi soggetti a pianificazione attuativa dovrà essere rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a) della lr 12/2005

Art. 72 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana

Nella tavola 3 del PdR e nella tav. 5 del DdP sono individuati gli “Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana” esterna agli abitati.

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.

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.

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. 73 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

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

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

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

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

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

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 74 Presenze di carattere storico documentario

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.

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. 75 Fasce e aree di rispetto e di contenimento dell'edificato

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.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti alla data di adozione del Piano.

All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.

L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.

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.

Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.

Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.

Art. 76 Recinzioni

Fermo restando quanto stabilito e quanto previsto nelle modalità di intervento delle singole norme di zona, le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) nelle zone di salvaguardia ambientale e paesistica di qualsiasi natura sono di norma vietate le recinzioni dei fondi, salvo quelle da realizzarsi per dimostrate ragioni di sicurezza o per motivi di tutela delle attività nello stretto ambito di pertinenza delle costruzioni o abitazioni, nonché per le aree oggetto delle coltivazioni ammesse dall'art. 48, comma 3 e segg. ove condotte dai soggetti di cui all'art. 60 della LR 12/2005. Tali recinzioni possono essere costituite utilizzando essenze arbustive e/o arboree, anche con interposta barriera di rete metallica, ancorata su pali di legno o di ferro infissi nel terreno.
- b) per le zone destinate all'attività agricola e comunque nelle aree coltivate nonché negli ambiti urbanizzabili inedificati, in quanto subordinati alla formazione di Piani Attuativi o vincolati a standards, in attesa dell'attuazione degli interventi previsti dal PGT non è consentita la realizzazione di nessuna recinzione permanente, fatta salva la formazione di recinzioni costituite da siepi e/o da reti metalliche di colore verde non più alte di m. 1,6, ancorate su paletti in ferro o legno dello stesso colore ed altezza impiantati al suolo senza uso di plinti o cordoli in c.l.s.
- c) nelle aree di antica formazione (Centro Storico) non sono ammesse recinzioni all'interno degli spazi cortilizi o a giardino.
- d) Per le altre zone residenziali, produttive, a standard o per attrezzature tecnologiche le recinzioni possono avere altezza complessiva non superiore a m 1,60 elevabile a m. 2 nelle zone produttive e commerciali. Nelle zone residenziali, commerciali e produttive esse devono essere totalmente trasparenti verso gli spazi pubblici esistenti o di nuova previsione con risvolti interni anch'essi trasparenti per una lunghezza non inferiore alla distanza dalle strade prevista per ogni singola zona; il muretto di sostegno non può superare l'altezza di m 0,6.
- e) Ogni PA 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
- f) Il cancello del passo carraio deve essere arretrato di m. 5 dalla carreggiata stradale se non già arretrato ai sensi del successivo punto.
Nel caso di parcheggi realizzati ai sensi della Legge 122/89 è consentito mantenere il cancello di allineamento alla recinzione anche senza arretramenti a condizione che sia provvisto di meccanismo di apertura motorizzato con telecomando.
- g) Le recinzioni lungo le strade devono essere arretrate in modo che lo spazio risultante possa esser riservato a parcheggi esterni per le dotazioni previste dalla disciplina del PGT.

Art. 77 Realizzazione di strutture temporanee

Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e 5 del DPR 380/2001 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali i vincoli di inedificabilità speciali.

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.

Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.

L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.

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.

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 costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte.

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

È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici.

L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

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.

Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.

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 comma 2 purchè normati da apposita convenzione.

Art. 79 Inammissibilità di deroghe - edifici in contrasto con la destinazione di zona

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.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza della disciplina nazionale e regionale di riferimento.

Per gli edifici siti in zone a destinazione diversa da quella principale o qualificante degli edifici stessi, così come definita dall'art. 13 delle presenti norme, esclusi i casi specificamente disciplinati dalle singole normative di Piano, è prevista la possibilità di effettuare, oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, anche interventi di ristrutturazione edilizia esclusa in ogni caso la demolizione e ricostruzione.

Non è ammessa in nessuna zona del territorio comunale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

INDICE

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole	2
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica	3
Art. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici	6
Art. 4 Lotti liberi	13
Art. 5 Lotto funzionale	14
Art. 6 Disciplina dei Piani Attuativi	15
Art. 7 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole	18
Art. 8 Titolo edilizio convenzionato	19
Art. 9 Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione	22
Art. 10 Dotazione dei requisiti urbanizzativi	24
Art. 11 Progetti preliminari	25
Art. 12 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR	27
Art. 13 Destinazioni d'uso	30
Art. 14 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	32
Art. 15 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale	38
Art. 16 Parametri specifici per l'edificazione residenziale	40
Art. 17 Interventi sull'edilizia di antica formazione	42
Art. 18 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità	44
Art. 18.bis Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità	47
Art. 19 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali	49
Art. 20 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori	52
Art. 21 Aree interstiziali di verde privato	53
Art. 22 Ambiti residenziali caratterizzati da presenza diffusa di giardini privati	54
Art. 23 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione	55
Art. 24 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso)	56
Art. 25 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	57
Art. 26 Orti urbani	59
Art. 27 Caratteri urbanistici	61
Art. 28 Destinazioni ammesse e vietate degli insediamenti produttivi	62
Art. 29 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari	65
Art. 30 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure	67
Art. 31 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati	68
Art. 32 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali	69
Art. 33 Interventi di realizzazione di insediamenti produttivi derivanti da SUAP	70
Art. 34 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e commerciali	72
Art. 35 Definizione delle tipologie commerciali	74
Art. 36 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	76
Art. 37 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.	78
Art. 38 Correlazione dei procedimenti	79
Art. 39 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali	81
Art. 40 Parcheggi delle attività commerciali	83
Art. 41 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali e nelle aree commerciali	85
Art. 42 Insediamenti turistico-ricettivi	86
Art. 42.bis Insediamento turistico-ricettivo della "Cantalupa"	88
Art. 43 Ambiti agricoli	91
Art. 44 Elementi del paesaggio agrario	92
Art. 45 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola	94
Art. 46 Attività florovivaistiche e orticole- Serre	98
Art. 47 Principi di carattere generale	101
Art. 48 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche	102
Art. 49 Ambiti di verde attrezzato a scala urbana	104
Art. 50 Ambiti agricoli con presenza di reticolo irriguo, di impianti arborei lineari e strutture edilizie rurali	105
Art. 51 Elementi di valore paesaggistico ambientale	106

*Comune di Brusaporto – Piano delle Regole
Disciplina degli interventi
Seconda Variante*

Art. 52 Aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione del PTCP	108
Art. 53 Ambiti di naturalità da valorizzare	109
Art. 54 Percorsi di interesse paesistico	110
Art. 55 Ambiti di cava	111
Art. 55 bis Recupero delle aree non residenziali dismesse	112
Art. 56 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore	114
Art. 57 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale – insediamenti rurali e residenziali isolati	115
Art. 58 Lotto teorico di pertinenza – ambiti di primo riferimento	117
Art. 59 Ambiti collinari e pedecollinari di valenza paesistico ambientale- ambiti boscati	118
Art. 60 Alberi di interesse monumentale	120
Art. 61 Arbusteti, Siepi, Filari	121
Art. 62 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....	123
Art. 63 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....	124
Art. 64 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale	125
Art. 65 Gangli primari e secondari	126
Art. 66 Varchi funzionali ai corridoi ecologici	127
Art. 67 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica	128
Art. 68 Compensazione ambientale	129
Art. 69 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d’acqua minori	131
Art. 70 Fasce di rispetto dei corsi d’acqua.....	132
Art. 71 Ciclo delle acque	133
Art. 71.bis Tutela idrogeologica del territorio	134
Art. 72 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana	135
Art. 73 Esame dell’impatto paesistico dei progetti	136
Art. 74 Presenze di carattere storico documentario	138
Art. 75 Fasce e aree di rispetto e di contenimento dell’edificato	139
Art. 76 Recinzioni.....	141
Art. 77 Realizzazione di strutture temporanee.....	142
Art. 78 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee.....	143
Art. 79 Inammissibilità di deroghe - edifici in contrasto con la destinazione di zona	144