



COMUNE DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio

PROGETTISTI

Dott. Arch. Piergiorgio Tosetti

Via G. Paglia 22/a - Bergamo

Tel - Fax : 035/220260

Dott. Arch. Flavio Castagna

Responsabile Area V

Edilizia e Urbanistica

COLLABORATORI

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

Geom. GianLuigi Zuffetti

Geom. Massimo Donin

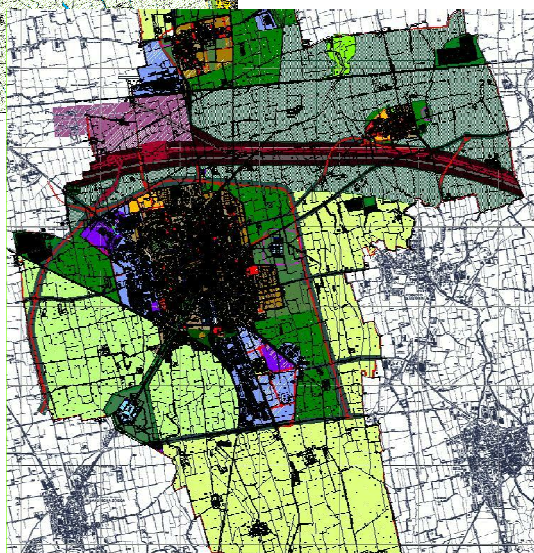
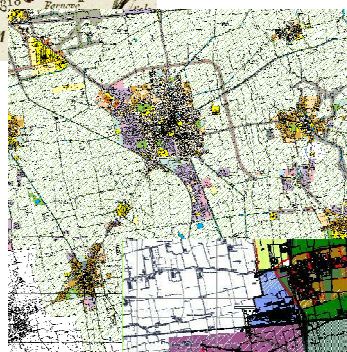
Geom. Daniele Provesi

IL SINDACO

Giuseppe Prevedini

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Benedetto Passarello



Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione

Modificate con variante
approvata con Delib. Cons. Com. n. 4 del 15/01/2016
Oggetto di correzione per errore materiale
approvata con Delib. Cons. Com. n. del

marzo 2016

COMUNE DI CARAVAGGIO

DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Art. 1 Contenuti della normativa del Piano delle Regole

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

Art. 2 *Modalità di attuazione*

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

2. Sono titoli abilitativi all'effettuazione degli interventi edilizi, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:
 - Il "Permesso di Costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L. Reg. n. 12/2005;
 - Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'art 10, 2° comma della L. Reg. n. 12/2005 e dell'art. 20 delle presenti norme;
 - La "Denuncia di Inizio Attività" di cui agli artt. 41 e 42 della L. Reg. n. 12/2005;
 - La "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" ai sensi della legge n. 122/2010 e s.m.i.
 - Eventuali altri titoli abilitativi previsti dalla disciplina di legge.

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

4. Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati, caso per caso, dalla disciplina del P.G.T..

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

6. L'intervento mediante Titolo Abilitativo costituisce la modalità attuativa ordinaria dell'attività edilizia negli ambiti di antica formazione, negli ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree interstiziali e di frangia, per gli interventi relativi al Sistema

dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.

7. Ove sia prescritto dalle presenti norme o da quelle del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti solo a seguito dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale e dal presente Piano.
8. Tali strumenti, in particolare, sono:
 - a) I Piani Particolareggiati, i cui contenuti e le cui modalità di definizione sono stabiliti dalla disciplina del Documento di Piano;
 - b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
 - c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87 e segg. della L. Reg. n. 12/2005;
 - d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge n. 865/71 e s.m.i.
 - e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
 - f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge n. 457/78 e s.m.i.
 - g) I Piani Preliminari di Coordinamento d'Area quali elementi prodromici alla Pianificazione attuativa o sostitutivi della stessa.
9. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere disciplinati da Convenzione e definiti sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire a tutti i proprietari delle aree interne al perimetro dei P.A., indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, della presentazione della Denuncia di Inizio Attività o di altro titolo abilitativo.

11. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche ove non sia previsto l'obbligo della formazione di un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico con le modalità di cui al successivo art. 12, esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti preesistenti per gli interventi relativi ad edifici prospettanti su aree pubbliche o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

Art. 3 Inammissibilità di deroghe

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. Le deroghe di cui al precedente comma sono accordate previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere, è tuttavia possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 27, lettere a, b, c, della L. Reg. n. 12/2005.
4. Per le aree e gli edifici utilizzati per l'attività agricola, e non destinati a tale attività dal Piano delle Regole, in attesa della realizzazione degli interventi previsti dalla disciplina di Piano, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole.
5. Per tutti gli edifici a destinazione residenziale, anche se posti in ambiti urbani a diversa destinazione, ove sia stata raggiunta o superata la capacità edificatoria prevista dalla disciplina delle presenti norme è sempre possibile, nel caso di presenza di soggetti disabili la realizzazione di una volumetria aggiuntiva all'esistente nella misura di 100 mc (33,33 mq di s.r.c.) nei casi e con le modalità previsti dalla disciplina della LR n. 4/2012, anche al fine della realizzazione di volumi autonomi da destinarsi a ricovero di mezzi speciali al servizio dei portatori di handicap.

Art. 4 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa

1. Il Piano delle Regole persegue l'obiettivo della perequazione urbanistica, quale elemento che deve mirare in ogni situazione a definire un sistema di diritti e doveri nel quale le necessità del "pubblico" e i diritti dei privati siano distribuiti secondo criteri equitativi.
2. A tal fine all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità ai soli effetti perequativi sono da intendersi "territoriali" e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà, indipendentemente dalle specifiche destinazioni o funzioni assegnate a ciascuna di esse.

Art. 5 Definizione degli indici e 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) – Si intende la superficie complessiva di un'area perimetrata dal P.G.T. sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e le infrastrutture, delle zone verdi pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle strade e di ogni altra area avente qualsiasi destinazione urbanistica.

2 – Superficie zonale (Sz) – E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme

3 – Superficie fondiaria (Sf) – E' la superficie netta dell'area effettivamente utilizzabile per l'edificazione (lotto).

Tale area è quella risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto previste dal P.R.G.

4 – Densità di fabbricazione – E' il rapporto tra un volume o una superficie di pavimento edificabile e la superficie dell'area alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.

Essa può essere così individuata:

– **Densità territoriale (Dt)** – E' il rapporto tra la volumetria complessiva o la superficie di pavimento edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

– **Densità zonale (Dz)** – E' il rapporto tra la volumetria complessiva o la superficie di pavimento edificabile e la superficie zonale.

– **Densità fondiaria (Df)** – E' il rapporto tra la volumetria o la superficie di pavimento attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva o la superficie di pavimento edificabile in un'operazione di intervento unitaria e l'area della

superficie territoriale o zonale che risulta residua dopo che da essa siano state dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto individuate graficamente.

Nel caso in cui il lotto appartenente ad un'unica proprietà fosse interessato da due o più destinazioni relative alle zone di cui agli articoli 31-32-34-35 o, per gli insediamenti produttivi, agli articoli 43-45-47-48, il lotto stesso potrà essere utilizzato unitariamente per la realizzazione di fabbricati la cui s.r.c. sarà quella massima derivante dalla sommatoria delle s.r.c. ottenute moltiplicando la superficie delle singole parti per il rispettivo indice di zona e utilizzando la sommatoria della sc. massima ammissibile per ciascuna destinazione e sarà determinata dalla somma delle superfici coperte ammissibili per ciascuna zona interna all'area e l'altezza sarà la maggiore tra quelle previste dai singoli ambiti.

5 – Rapporto massimo di copertura (Rc) – E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, gronde, balconi e pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

6 – Superficie coperta (Sc) – Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti, anche se posti ai piani superiori della costruzione.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati.

Agli effetti del calcolo della Superficie coperta non vengono considerati "sporti":

- le gronde e i balconi che non sporgano più di ml. 1,50 dal filo esterno delle murature, qualora tale profondità venga superata la gronda sarà calcolata nella sua totalità;
- le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, purchè non abbiano superficie superiore a 10 mq.

7 – Altezze degli edifici (H) – Ai fini delle prescrizioni del Piano delle Regole, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali, mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificatorio, che deve essere calcolato così come previsto dal successivo art. 7.

L'altezza di un edificio viene misurata a partire dal piano di spiccatto fino alla quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta.

Nel caso di terrazze in falda la misurazione dell'altezza viene effettuata sulla gronda orizzontale dei muri perimetrali dell'edificio nel caso in cui la falda abbia pendenza continua dal colmo alla gronda.

Qualora il fronte sulla terrazza fuoriesca dalla pendenza di falda si misura l'altezza sulla gronda orizzontale di tale fronte.

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccatto e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta, quando questi ultimi abbiano altezza superiore a ml 1,00.

Per piano di spiccatto si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt. 14 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna se più alto della quota di marciapiede.

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

Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) sulla facciata.

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza non superi complessivamente il 25% della larghezza della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi, avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.

Le coperture dei tetti non potranno avere pendenza superiore al 40%.

8 – 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.

9 – Unità abitativa – è costituita dal singolo alloggio.

10 – Unità immobiliare – è costituita da una porzione di unità edilizia circoscritta che presenta autonomia funzionale e unica destinazione d'uso così come definito al successivo art. 23.

11 – 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 Registrato e Trascritto.

12 – Ambito edificabile – è la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili interventi di nuovo impianto o su eventuali edifici esistenti, a completamento del tessuto insediativo di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi senza che costituiscano variante adeguamenti del perimetro del lotto rispetto a quello individuato degli elaborati grafici del P.G.T., tenendo conto dei confini fisici e/o catastali riscontrabili dell'area.

13 – Volume del fabbricato (V) – viene misurato in metri cubi (m³) ed è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, comprendendo gli eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di ml. 3,50, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione, salvo diverse altezze teoriche fissate da specifiche norme del P.G.T. .

Art. 6 *Misurazione delle distanze*

A - Distanza tra edifici (De)

La distanza tra edifici viene valutata ogni qualvolta le loro pareti si fronteggiano in tutto o in parte.

Sono fronteggianti le pareti di due fabbricati quando le rette di riferimento della loro proiezione a terra formano un angolo inferiore a 90°.

La proiezione a terra del perimetro più esterno dell'edificio, compresi eventuali volumi od elementi aggettanti, esclusi soltanto gli elementi individuati all'art. 5 punto 6 determina le rette di riferimento delle singole pareti rispetto alle quali dovranno essere misurate le distanze

Nel caso in cui la proiezione a terra di una facciata abbia andamento non rettilineo, la retta di riferimento sarà individuata congiungendo i punti più esterni della linea di proiezione.

La distanza tra due pareti è determinata dalla misura del segmento più corto di retta perpendicolare congiungente le rette di riferimento delle pareti stesse (misurazione a squadra e non a raggio).

La distanza minima tra due edifici che si fronteggiano, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, è stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968: per le varie zone omogenee, come qui riportato:

- 1) Ambito del Centro Storico: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni o ricostruzioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; se entrambe le pareti non sono finestrate il nuovo edificio osserverà la sola distanza di 5 ml.;
- 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12; se entrambe le pareti non sono finestrate si osserva la sola distanza di 5 ml.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio degli insediamenti si rispetteranno le sole distanze tra gli edifici indicate, in rapporto alla zona, dai precedenti punti 2 - 3.

B - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta di riferimento a terra di ciascuna parete ed è individuata dalla distanza tra ciascun punto della linea di riferimento e la linea di confine.

La misurazione dovrà essere effettuata "a raggio".

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà deve rispettare un minimo di ml. 5,00.

Ove l'altezza del fabbricato sia superiore al ml. 10,00 la distanza dai confini è fissata in metà dell'altezza.

Le costruzioni sporgenti dal profilo del terreno fino a ml. 1,50 non dovranno rispettare le distanze minime di cui alla presente norma ma soltanto quelle stabilite dal Codice Civile.

L'edificazione in confine di proprietà, o in comunione è consentita anche oltre le altezze ammesse dal Codice Civile purchè venga prodotta convenzione, registrata e trascritta, con il confinante.

Sono ammesse distanze dal confine inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, fermo restando il rispetto dei minimi previsti dal Codice Civile, solo in presenza di convenzione registrata e trascritta tra i confinanti.

Anche in tal caso le distanze tra edifici non sono comunque derogabili.

C - Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, in rapporto alla retta di riferimento della proiezione a terra.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali sono individuate:

- in rapporto alla disciplina del P.G.T.
- in rapporto alla disciplina del Codice della Strada.

Le distanze relative alla disciplina del Codice della Strada prescindono dalla disciplina del P.G.T. e sono definite dal Codice stesso in rapporto alle esigenze della sicurezza stradale e della circolazione.

Tali distanze non costituiscono oggetto della presente norma e sono autonomamente disciplinate dal Codice della Strada.

Il rispetto delle distanze medesime va tuttavia assicurato e verificato nell'ambito degli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei fabbricati, in rapporto alla disciplina vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire e sulla base della perimetrazione del centro abitato appositamente definita dal Comune nell'ambito degli adempimenti prescritti dalla disciplina del regolamento di esecuzione.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali aventi rilevanza ai fini urbanistici sono qui di seguito riportate ed hanno efficacia agli effetti della verifica dell'ammissibilità delle costruzioni per quanto concerne la disciplina di competenza del P.G.T. e del Regolamento Edilizio.

Ad eccezione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti in tutte le zone urbanistiche del P.G.T. vanno tuttavia tassativamente osservate, dai cigli stradali, le distanze minime di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444 art. 9 comma 2°, fatto salvo quanto previsto dal 3° comma del citato articolo.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dai veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nelle zone B gli edifici esistenti possono essere ampliati e/o sopralzati mantenendo il filo delle facciate esistenti verso strada anche se a distanza inferiore a quella indicata al precedente comma e comunque nel rispetto della distanza tra edifici.

Nella edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 Legge n° 765/1967 e dagli insediamenti previsti dal P.G.T. si applicano le distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dal D.P.R. 26.04.93 n° 147 e successive integrazioni e modificazioni nonché le prescrizioni del Codice della Strada.

D - Deroghe

Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nei casi seguenti:

- a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, e nel caso di

interventi in zona B che consentano il progressivo completamento di fronti stradali con allineamenti preesistenti;

- b) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine;

Nel caso in cui uno degli edifici sia costruito sul confine l'altro edificio potrà essere costruito in aderenza o dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine;

- c) quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore alla larghezza.
- d) in presenza di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza uguale o inferiore a ml 2,50. In tal caso comunque la distanza minima tra tali costruzioni dovrà essere non inferiore a ml 5,00. La presente disposizione vale anche per la distanza dai fabbricati seminterrati

Art. 7 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 – Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie dell'area di intervento.

Si esprime in mq./mq.

Il rapporto di utilizzazione è definito "fondiario" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonale" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'articolo 5, nell'intera espansione prevista dalle planimetrie di piano.

2 – Superficie residenziale complessiva (S.r.c.)

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

Le scale esterne dovranno essere computate per ogni piano, in proiezione orizzontale, escluse le scale esterne di accesso agli interrati e seminterrati, nonché le gradinate di accesso ai piani rialzati.

Dal computo sono tuttavia escluse senza pregiudizio per il calcolo degli oneri:

a – Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1,00, misurati all'estradosso della relativa soletta di copertura; le superfici dei box interni al perimetro dell'edificio fino alla concorrenza di 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

i locali caldaia, i depositi delle immondizie, i locali contatori, i locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio, le cantine, i locali di deposito condominiale fino ad un massimo del 25% della S.r.c. ammessa.

b – Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie: (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dell'attività) le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1,00 all'estradosso.

c – Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1,50 e una altezza dell'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3,30 e comunque con pendenza massima delle falde del 40%.

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, le logge e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti su due o tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8,00; i porticati aperti al pubblico o di uso comune.

e – Non sono infine da computarsi nel calcolo della S.r.c. i manufatti isolati funzionali all'uso degli spazi aperti quali i piccoli gazebo aperti su 4 lati, barbecues, tettoie aperte per il ricovero di automezzi, canili, ecc.

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

3 – Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di P.G.T. e per i calcoli 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 diminuita di una quantità pari al 60% della superficie non residenziale dei piani seminterrati (al netto dei box di cui al punto 2 –a) qualora abbiano l'intradosso della soletta di copertura a quota superiore a 1,00 ml. rispetto al piano di riferimento del terreno.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche del P.G.T, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

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

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

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume teorico di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,00.

5 - Altezze di interpiano

L'altezza di interpiano superiore a ml. 4,00 comporterà il calcolo doppio della corrispondente S.r.c.

Nel caso di copertura inclinata l'altezza è da intendersi media.

6 – Piani di recupero e interventi sul patrimonio edilizio esistente

Negli interventi relativi a Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente o in qualsiasi altro intervento di recupero la S.r.c. ammissibile nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.

Il volume fisico del fabbricato è il volume misurato fuori terra al lordo delle murature perimetrali e delle falde di copertura", compreso ogni spazio interno a tale solido teorico di involuppo, anche se nei criteri di computazione previsti per la nuova edificazione di cui ai precedenti commi tale spazio non venga ritenuto computabile.

Art. 8 *Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari*

1 – Altezza: è calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito dall'art. 5 punto 7 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 vari tipi di volumi tecnici o per impianti tecnologici eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio sentita la Commissione Edilizia, ove istituita, potrà rilasciare il relativo permesso di costruire solo quando non ostino particolari motivi in ordine a valutazioni di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica.

2 – Indice di sfruttamento: è il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

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

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

4 – Rapporti fondiari e zonali: il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 5.2, nell'intera estensione prevista dalle planimetrie di piano.

5 – Distacchi e distanze: i distacchi e le distanze tra gli edifici, dai confini e dalle strade sono di norma quelle indicate dai D.M. 01/04/1968 n. 1404 e 02/04/1968 n. 1444, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle norme di Piano

relative a ciascun insediamento. Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5; 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 inferiori di mt. 10 tra edifici e pareti finestrate di altri edifici.

6 – Superficie utilizzabile: è la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva, escluse le superfici occupate da impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti.

7 – Superficie utilizzata: la superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane che si configurano congiungendo in successione continua 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 purchè esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture;
- le gronde, quando il loro sporto non superi la profondità di 1,50 ml. Qualora tale profondità venga superata la gronda sarà calcolata nella sua totalità.
- le superfici occupate da impianti di depurazione e smaltimento dei rifiuti.

I manufatti di cui sopra vengono però computati per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

8 – Superficie lorda di pavimento: è la superficie massima di sviluppo dei vari piani del fabbricato, calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, purché di pertinenza dell'attività, delle autorimesse solamente se localizzate in piani interrati oppure se localizzate in piani seminterrati e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

La superficie lorda di pavimento nelle zone a destinazione produttiva viene calcolata per la sola determinazione degli oneri di urbanizzazione, mentre nelle zone a destinazione terziario – commerciale la S.l.p. assume carattere di parametro urbanistico.

Sono da escludersi dalla S.I.p. le superfici delle autorimesse solamente se localizzate in piani interrati o in piani seminterrati, nonché le superfici degli impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti.

9 – Superficie di vendita: 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.

Art. 9 *Lotti liberi*

1. Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente ineditati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione delle presenti norme:
 - nè dalla sua stessa proprietà se già edificata;
 - nè da aree contigue edificate;
 - nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate, ancorchè su un solo mappale e purchè non siano "lotti funzionali" di edifici esistenti così come definiti dal successivo art. 10.
2. Si considerano liberi anche i lotti di cui al precedente comma 1 ove siano edificati con volumi non agibili ed accessori aventi complessivamente una densità fondiaria inferiore a 0,03 mc/mq.
3. In essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificatamente autorizzati dal Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, ove istituita, e in ogni caso sempre in forma provvisoria e precaria.
4. La presenza di eventuali lotti liberi negli Ambiti di antica formazione e negli Ambiti di Consolidamento allo stato di fatto deve essere segnalata all'Amministrazione entro un anno dalla entrata in vigore della presente norma o potrà essere successivamente attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio.
5. I lotti sui quali insistono solo fabbricati accessori sono considerati lotti liberi; tuttavia la S.r.c. potenziale di tali fabbricati sarà considerata nel calcolo della S.r.c. massima ammissibile.
6. Non è da considerare come lotto libero, anche se del tutto in edificato, il "lotto funzionale" di cui al successivo articolo 10.

Art. 10 Lotto funzionale

1. Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).
2. Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio nonché dalle aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le corti interne al complesso.
3. Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne al complesso qualora le possibilità edificatorie di questo siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati del lotto funzionale in questione.
4. Nel caso di ville a schiera il lotto funzionale è il lotto complessivo utilizzato per la realizzazione, sia ai fini volumetrici che di superficie coperta complessiva, del complesso dei fabbricati uniti nella serie continua a schiera, secondo quanto rilevabile dal Permesso di Costruire.
5. Nel caso di variazioni dell'indice di edificabilità rispetto all'indice originario il nuovo indice, se più favorevole, potrà comunque essere applicato.
6. Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto funzionale sarà considerato solo per gli interventi edilizi effettuati successivamente all'entrata in vigore del previgente P.R.G.

Art. 11 Asservimento dell'area di pertinenza

1. Il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla presentazione da parte del richiedente dell'atto di asservimento di una superficie fondiaria pari a quella necessaria per la realizzazione della superficie residenziale computabile, o alla superficie utilizzabile, o alla superficie lorda di pavimento oggetto della domanda di Permesso di Costruire sulla base degli indici di edificabilità ammessi.
2. Nel caso di presentazione di D.I.A. l'atto di asservimento dovrà essere prodotto prima dell'inizio dei lavori o contestualmente al deposito della pratica.
3. Nel caso di edifici esistenti per i quali è consentibile un ulteriore ampliamento l'atto di asservimento dovrà comunque riguardare l'intera volumetria risultante al termine dell'intervento e quindi quella derivante dalla somma della volumetria esistente più quella di ampliamento.
4. L'atto di asservimento non preclude eventuali ulteriori possibilità edificatorie che dovessero determinarsi a seguito dell'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche più favorevoli.
5. Detto atto sarà registrato e trascritto a totale cura e spese del concessionario, su richiesta del Comune.

Art. 12 Piani Attuativi del P.G.T.

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposita perimetrazione e/o simbologia gli ambiti per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata o a Programmazione Integrata.
2. 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 Documento di Piano, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
3. La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto tra i soggetti interessati e nel rispetto del principio perequativo.
4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle 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 eventualmente prevista dal P.G.T. e, conseguentemente, una diversa localizzazione delle superfici fondiari destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo rispetto allo schema individuato dal Piano e non sia in contrasto con l'interesse pubblico.
6. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati in via generale dalle NTA del Documento di Piano e saranno corredati, in particolare, da

una convenzione sottoscritta dall'Amministrazione Comunale, dai Proprietari delle aree e degli immobili compresi negli ambiti di intervento, e dai soggetti attuatori degli interventi stessi. La convenzione sarà trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

7. In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni e, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, ed essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una specifica convenzione integrativa da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
9. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore catastale degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della L. Reg. n. 12/2005.

Art. 13 *Piani esecutivi di iniziativa di privati*

1. Nelle zone da assoggettare a Piano Esecutivo Unitario, chi intenda procedere alla edificazione in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle leggi, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.
2. Tali strumenti dovranno essere presentati da tutti i proprietari delle aree e da questi sottoscritti.
3. E' ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari solo se sia specificatamente prevista da particolari norme legislative.
4. *Qualora il Piano delle Regole individui due aree limitrofe aventi la medesima destinazione urbanistica (residenziale, produttiva, terziario-commerciale) ma soggette a pianificazione attuativa distinta, la pianificazione attuativa può essere presentata anche in forma unitaria o aggregando ad uno dei comparti individuati parte delle aree del comparto limitrofo, a condizione che il PA in ampliamento sia presentato inderogabilmente dal 100% dei proprietari delle aree incluse nella nuova perimetrazione proposta.*
5. E' inoltre ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari, qualora sia documentalmente dimostrata la non volontà degli altri proprietari di partecipare alla presentazione del P.E.
6. In tal caso, qualora il valore catastale dei terreni di proprietà di tali proprietari proponenti costituisca almeno il 51% del totale l'Amministrazione Comunale avvia la procedura di cui all'art. 12 della L. Reg. n. 12/2005 comma 4 e s.m.i.

Art. 14 Strade di P.G.T.: tipologie - distacchi - fasce di rispetto - linee di arretramento

1. I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal Piano di Governo del Territorio. La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna nelle zone di espansione e di ristrutturazione è rinviata ai relativi piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.
2. I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicati nella tavola di P.G.T. hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno anche subire ritocchi tecnici.
3. Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione, anche in precario; in attesa che si realizzino le arterie previste, le aree vincolate possono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; eventuali recinzioni di tipo leggero (paletti, rete, ecc) possono essere autorizzate in precario.
4. Le fasce di rispetto a lato delle strade in progetto hanno valore prescrittivo.
5. Esse saranno prevalentemente alberate e vi potranno essere ammesse solo attrezzature connesse con il servizio automobilistico, studiate in modo che non interferiscano col traffico veicolare e nel rispetto del Codice della Strada.
6. Lungo le arterie di grande traffico, l'Amministrazione Comunale può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà latitanti, nonchè fissare ulteriori vincoli nell'interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, il Comune può vietare, se del caso, ogni accesso alle proprietà private, purchè questo venga altrimenti assicurato.
7. Le linee di arretramento, sono indicate da apposito segno grafico nelle tavole del presente P.G.T., e individuano il limite massimo oltre il quale non possono essere realizzate costruzioni.

8. L'area compresa tra le linee di arretramento e la sede stradale è computabile ai fini edificatori dei lotti su cui essa insiste e può essere recintata.
9. Negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti che siano interessati da linee di arretramento sarà obbligatoria la formazione di passaggi pubblici porticati per la profondità minima indicata dalla linea di arretramento.
10. Tali passaggi saranno scomutati dalla s.r.c. e la corrispondente superficie potrà essere recuperata in ampliamento o sopralzo.
11. Salvo diversa specificazione delle norme generali e di zona del P.G.T. i distacchi degli edifici dal ciglio stradale nelle zone urbanizzate o urbanizzabili di Piano restano quelli previsti dall'art. 9 del D.M. 02.04.68 n° 1444.

Art. 15 Parcheggi ed aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, commerciali e produttivi

1. I parcheggi inerenti le costruzioni sono distinti in due diverse tipologie:
 - a) i parcheggi di pertinenza delle costruzioni, ai sensi delle disposizioni della Legge n. 122/89 e della L. Reg. n. 22/99 e successive integrazioni e modificazioni;
 - b) i parcheggi di cui all'art. 7 della disciplina del Piano dei Servizi.
2. Negli interventi di nuova costruzione e/o demolizione con ricostruzione dovranno sempre essere garantiti spazi per parcheggi di pertinenza di cui alla lettera a) del primo comma del presente articolo nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, allocabili anche ai piani seminterrati o interrati, salvo le superfici a servizio di eventuale attività commerciale e/o terziarie per le quali valgono le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. La quota parte dei parcheggi di cui alla lettera a) del primo comma, corrispondente alla volumetria delle superfici destinate ad attività terziarie o commerciali, deve di norma essere realizzata in superficie e in posizione di facile accessibilità dalle sedi viarie esterne.
4. Nel caso di insediamento di attività commerciali all'interno di edifici esistenti dovranno essere reperite superfici di parcheggio per il soddisfacimento del Carico Urbanistico nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio, e preferenzialmente dovranno essere poste sul fronte strada.
5. Qualora tali superfici a parcheggio non fossero oggettivamente reperibili nell'ambito del lotto, esse potranno essere reperite in spazi circostanti entro un raggio di 200 mt., a condizione che siano poste in superficie e in posizione accessibile dalla viabilità pubblica, salvo che all'interno di tale raggio siano presenti parcheggi pubblici.
6. In tale ultimo caso le aree stesse potranno essere monetizzate.

7. Nell'ambito del Permesso di Costruire il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ove istituita, potrà imporre specifiche localizzazioni delle superfici a parcheggio di cui al presente articolo e l'eventuale loro realizzazione all'esterno della recinzione degli spazi aperti dell'edificio.

Art. 16 Miglioramento della qualità ambientale – progetto preliminare

1. Gli interventi edilizi devono essere progettati 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.
2. In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno quindi essere definite attraverso opportune operazioni progettuali, in relazione sia alle soluzioni planivolumetriche, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:
 - progettazione delle sagome,
 - verifica dei profili e degli allineamenti,
 - definizione dei particolari costruttivi degli esterni,
 - indicazione dei materiali,
 - particolari delle recinzioni.
3. A questo proposito il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ove istituita o altro Collegio di valutazione a ciò preposto con deliberazione della Giunta Comunale potrà imporre specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso di Costruire o entro 30 giorni dalla data di presentazione delle Denunce di Inizio Attività.
4. Al fine di facilitare l'attività di progettazione in rapporto agli aspetti qualitativi del progetto il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o l'avente titolo può presentare istanza di parere preliminare, nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico oppure abbia rilevanza architettonica in rapporto con l'ambiente circostante.
5. Il progetto preliminare può essere presentato all'Organo di cui al precedente comma 3 anche per la valutazione di più alternative planivolumetriche e in genere in tutte le situazioni di particolare complessità delle costruzioni.
6. Il progetto preliminare sarà finalizzato all'ottenimento di un parere sui caratteri planivolumetrici, sui rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, e sui caratteri architettonici e gli elementi di finitura esterna.

7. Il parere sul progetto preliminare può contenere indicazioni in ordine alle modificazioni od alle integrazioni da apportare, alle condizioni da soddisfare nonché agli eventuali criteri cui ispirare la successiva attività progettuale.
8. L'espressione del parere preliminare favorevole da parte della Commissione Edilizia o del Collegio di valutazione, ove istituiti, costituirà parte integrante dell'istruttoria relativa alla successiva domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, o della SCIA salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistiche.
9. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione dei titoli abilitativi ammessi, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione ai sensi dell'art. 16, comma 5 restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del P.G.T..
10. L'approvazione del progetto preliminare ha valore di parere urbanistico architettonico e non ha efficacia di Permesso di Costruire.
11. Il progetto preliminare non può essere presentato, né esaminato, a fini diversi da quelli previsti dal presente articolo.
12. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
 - richiesta di utilizzazione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme;
 - richiesta di interventi in deroga alla disciplina delle presenti norme ai sensi del successivo art. 17.
13. Il Progetto Preliminare sarà valutato da un "Collegio di valutazione" che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.
14. Ove non nominata tale Commissione, il parere sarà espresso dalla Commissione per il Paesaggio.

15. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari il "Collegio di Valutazione", con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina degli artt. 5 punti 5, 6, 7 e dell'art. 6 punti B e C qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.
16. Il "Collegio di Valutazione" è costituito da membri della Commissione per il Paesaggio e da tre ulteriori membri individuati dall'Amministrazione tra soggetti che abbiano conoscenza specifica del territorio, della sua storia e delle sue valenze ambientali specifiche, dimostrabili sulla base di specifico curriculum.
17. Il "Collegio di Valutazione" nell'esame del "Progetto Preliminare" di cui al presente articolo, nonché ai fini dell'applicazione del comma 6 del successivo articolo 17 e nel caso di valutazione per l'attribuzione dei diritti edificatori compensativi e di incentivazione di cui al successivo art. 18 opererà sulla base di uno specifico Regolamento approvato dall'Amministrazione in attuazione della normativa di Piano relativa alle materie sopra menzionate.

Art. 17 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR

1. Gli interventi pubblici e privati in attuazione del P.G.T. concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.
2. In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della L. Reg. 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali anche diverse rispetto a quelle individuate dalla disciplina del P.G.T. o contenenti ipotesi non coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.
3. Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.
4. In particolare i principali fattori che determinano tali modificazioni e che conseguentemente caratterizzano la qualità architettonica, urbana e il possibile impatto sul paesaggio sono i seguenti:
 - Modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti;
 - Tipologie edilizie, e modalità aggregative in rapporto alle situazioni già esistenti al contorno;
 - Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato;
 - Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee di arretramento o ai caratteri delle cortine edilizie esistenti;

- Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati e direzioni prevalenti);
 - Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto alle modalità di aggregazione dei 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.
5. Il P.G.T. riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana, architettonica e del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali eventualmente già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
6. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari di cui al precedente art.16 il Collegio con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe come previsto al precedente art. 16 c. 15 qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.
7. 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.
8. Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento motivato.
9. 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 valutato positivamente dal Collegio di Valutazione, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla disciplina del P.G.T. .

Art. 18 *Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione.*

1. Il P.G.T. prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:
 - a. compensazione per la cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico
 - b. incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi
 - c. incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.

2. I diritti edificatori compensativi derivanti dalla cessione di aree per servizi e attrezzature sono attribuiti nella misura e con i criteri di cui all'art. 4 del Piano dei Servizi.

3. È inoltre prevista l'assegnazione di diritti edificatori per l'incentivazione dei seguenti interventi:

a - Interventi di realizzazione di edilizia residenziale sociale

Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune può consentire di incrementare il volume edificabile previsto nel limite massimo del 15% dell'intervento, a condizione che l'intervento preveda la costruzione di alloggi di edilizia residenziale sociale nella misura minima del 30% della volumetria prevista dalla norma di zona da definire con specifico convenzionamento.

Le priorità localizzative e le altre modalità operative saranno definite dai Programmi di intervento sociale che il Comune elaborerà a tale fine.

b - Risparmio energetico e uso di fonti di energia rinnovabili

Nei Piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune si riserva di valutare il riconoscimento di un incremento volumetrico della capacità edificatoria consentita sino al massimo del 15%, a condizione che gli interventi così realizzati propongano interventi di ulteriore miglioramento rispetto ai parametri fissati dalle normative statali, regionali e comunali in materia e prevedano l'uso di energie rinnovabili a seguito di approvazione di specifico Regolamento.

c - Interventi nel Centro Storico

Il P.G.T. prevede la possibilità di assegnare, ai fini dell'incentivazione degli interventi nel Centro Storico, volumetrie compensative fino ad un massimo del 15% della slp interessata dagli interventi.

Tali volumetrie saranno attribuite ai sensi del precedente articolo 17, 4° e 5° comma.

d - Incrementi per la qualità progettuale

Gli interventi che saranno fatti oggetto di progetto preliminare ai sensi del precedente art. 16, al fine di concordamento dell'assetto progettuale, potranno usufruire di un incremento del 10% della volumetria ammessa dalla disciplina di zona ove il progetto venga valutato positivamente dal Collegio di cui al medesimo articolo 16.

Tali incrementi non si applicano agli interventi di cui è prevista l'obbligatorietà dal progetto preliminare.

Sono esclusi da tale incremento gli interventi di cui al medesimo art 16.

4. Con cadenza semestrale la Giunta Comunale relaziona al Consiglio Comunale relativamente agli incentivi concessi.
5. I diritti volumetrici compensativi di cui al punto a) del precedente comma 3, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dall'art.4.del Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 19 delle presenti norme in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della L. Reg. n. 12/2005 e s.m.i.
6. I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui al precedente comma 3, lettera d, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 19.
7. I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 3, lettera b) potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

8. I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 3, lettera c, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori.
9. L'utilizzazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi 5-6-7, all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta previste dalla disciplina di zona.
10. Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento dei parametri del precedente comma, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.

Art. 19 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

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

Art. 20 Titolo edilizio convenzionato

1. Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da Permesso di costruire, o titolo equipollente ai sensi della normativa vigente, corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti elementi:
 - 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 prescrizioni o indirizzi planivolumetrici, morfologici e/o distributivi da rispettare negli interventi edilizi in attuazione dell'intervento;
 - necessità di preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.
2. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente:
 - in apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Funzionario che agisce per conto dell'Amministrazione 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. Tale convenzione, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, potrà avere efficacia sostitutiva del titolo edilizio. Per tale convenzione non è prevista la trascrizione.
 - in apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato.
3. In presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa prevista dallo strumento urbanistico, gli interventi edilizi, previa deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato".
4. In attuazione di quanto previsto dal precedente comma 3, l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato è possibile:

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa il Consiglio Comunale, con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, ferma restando la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti in adeguamento alla disciplina del Piano dei Servizi;
 - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità edilizia o immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo e funzionale oggetto di operazioni di recupero.
5. Può inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato anche qualora un 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.
6. Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alle destinazioni d'uso in atto, sussista la necessità di prevedere o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero qualora sussista, negli ambiti residenziali, la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione principale della zona.
7. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 5-6, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere precedentemente approvato dalla Giunta Comunale e richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

8. 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 del 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.
9. Tra i contenuti dell'atto deve in ogni caso essere previsto l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e l'indicazione delle sanzioni, anche pecuniarie, da applicarsi in caso di violazione degli impegni assunti.
10. La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione delle presenti disposizioni.

Art. 21 Riqualificazione degli spazi aperti

1. Al fine di riqualificare gli spazi urbani aperti che costituiscono elemento fondamentale della qualità percettiva dell'ambiente urbano, il Regolamento Edilizio definirà le norme di intervento sugli spazi urbani pubblici e sugli spazi privati che fronteggiano aree pubbliche e che necessitano di riqualificazione.
2. Gli spazi pubblici saranno oggetto di interventi da parte della Pubblica Amministrazione da attuarsi attraverso la predisposizione di uno specifico progetto di opera pubblica.
3. Gli interventi su spazi di proprietà privata costituiscono operazioni di pertinenza dell'edificazione.
4. In tal senso qualsiasi intervento sugli edifici esistenti, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, quando esteso alla globalità dell'edificio, potrà essere oggetto di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, solo se congiuntamente a questo venga prevista la riqualificazione dello spazio aperto di pertinenza.
5. Sono da considerarsi operazioni di pertinenza solidali con quelle dello spazio urbano aperto privato, anche gli interventi di riqualificazione delle facciate degli edifici che su tali spazi prospettano.
6. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico Piano di riqualificazione degli spazi urbani aperti ad integrazione del Regolamento Edilizio, nel quale saranno individuati le operazioni ed i caratteri essenziali degli interventi sugli spazi urbani aperti e sui prospetti degli edifici su di essi insistenti e le provvidenze per l'incentivazione degli interventi da parte dei privati.

Art. 22 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art 45 della L. Reg. n. 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.
2. Il computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino dei prezzi di riferimento delle opere edili della CCIAA della Provincia di Bergamo con applicazione di una riduzione del 10%.
3. Il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione delle modalità attuative degli interventi urbanizzativi.
4. Ove il soggetto attuatore abbia dichiarato nella domanda di Permesso di Costruire di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del Servizio notifica prima del rilascio del titolo abilitativo 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. 23 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le 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.
3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.
4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.
6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizie: in tal caso esse potrà avvenire in conformità alle prescrizioni dell'art. 52 della L.R. 12/2005 e del successivo art.24.
7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
 - a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive, 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; 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 con le seguenti precisazioni:

Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche quelle relative agli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici,, spogliatori, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc. purchè funzionalmente e/o strumentalmente collegati all'area di vendita.

Sono comunque esclusi i locali adibiti ad ufficio con slp di oltre 200 mq, che si considerano in ogni caso come destinazioni terziario – direzionali, ai sensi del successivo punto h), anche se strutturalmente collegati all'area di vendita.

Si configura comunque come commerciale la destinazione di singole unità immobiliari quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, (produttiva, ricettivo alberghiera, agricola, ecc.) ha configurazione e natura autonoma e indipendente dalle funzioni principali presenti in un edificio, e richieda specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (esercizi di vicinato, superfici per la vendita diretta al pubblico negli edifici produttivi, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.).

In questi casi si considera commerciale la sola parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione, con i relativi spazi accessori, restando quindi escluse le superfici relative alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci dell'attività principale.

Le attività di commercializzazione di beni e prodotti che si svolgano in strutture che non prevedono la presenza diretta della clientela (vendita per corrispondenza, attività di intermediazione, uffici commerciali autonomi, ecc.) sono da intendersi ascrivibili alla destinazione terziaria o terziario – direzionale, in rapporto alla dimensione dell'unità immobiliare all'interno della quale sono insediate (inferiore o superiore a 200 mq di slp)

Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (uffici commerciali connessi ad attività di stoccaggio, magazzini e logistica, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, ecc.)

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno degli stabilimenti di produzione, senza accesso da parte degli utilizzatori finali, è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quanto all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi per l'esposizione delle merci (show room e simili).

All'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti, la vendita diretta dei prodotti dell'azienda non è considerata come destinazione d'uso commerciale, ma assimilata alla destinazione produttiva ove si verificano le seguenti contestuali condizioni:

a) che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;

b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

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 connesse alla gestione di magazzini e merci;

f) **Destinazioni assimilabili al commercio**

Sono considerate assimilabili alle attività commerciali, ai soli fini dell'insediamento negli ambiti urbanistici che ammettono la destinazione commerciale e dell'applicazione dei contributi di costruzione e della disciplina sul carico urbanistico di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi, tutte le attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte dei consumatori con accesso diretto nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti; anche in presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (acconciature, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia con consumo diretto, pizzerie da asporto, gelaterie, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, ed in generale tutte le attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli utenti, ecc.)

Rientrano nelle attività assimilabili al commercio anche gli edifici e/o le unità immobiliari utilizzate per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo,

palestre, scuole di ballo, e altri tipi di attività connesse alle funzioni di cui al presente comma.

Sono infine considerate assimilabili alle attività commerciali le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività per somministrazione di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area connessa, aperta al pubblico.

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc. purchè funzionalmente e/o strumentalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano nella destinazione di cui al presente punto i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (centri di cottura, sedi di società di catering e simili) né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

- g) **Terziario e servizi:** le attività relative a uffici e studi professionali con superficie inferiore a mq. 200; gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari; le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinali e di intermediazione nei rapporti e in generali tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge; i locali per la raccolta di puntate o scommesse; le attività di noleggio di beni mobili., le attività di fornitura di servizio al pubblico, in genere.
- h) **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;
- i) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera e paralberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché esercizi di somministrazione di cibi e bevande quando siano connesse fisicamente e/o funzionalmente all'esercizio dell'attività principale;
- j) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa rientrano le attività di spettacolo e ricreative;

- k) **agricola produttiva**, che concerne tutte le attività del settore primario;
- l) **residenziale agricola** inerente l'alloggio degli aventi titolo ai sensi dell'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005.

Art. 24 *Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti*

1. La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti degli artt. 51 e segg. della L. Reg. n.12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni, corrispondenti alla definizione delle destinazioni di cui al precedente art. 23.
2. Le destinazioni d'uso possono essere principali, complementari o accessorie e compatibili e sono così specificate:
 - a) **Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito urbano in cui un'area o un edificio sono inclusi;
 - b) **Complementari o accessorie:** le destinazioni costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessarie 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:** le destinazioni che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio e degli insediamenti; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
3. Il P.G.T., in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L. Reg. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni compatibili e quelle complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
4. Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale,

anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non espressamente vietati.

5. Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se di iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
6. Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, e delle costruzioni devono sempre essere indicate in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
7. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L. Reg. 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 P.G.T., comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessità di integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
8. Affinchè la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:
 - intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale, se relativa ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
 - introduca l'uso in via principale o compatibile.
9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., che è diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, finalizzato ad essere parte integrante della destinazione principale svolta nell'area o immobile.
10. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.

11. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente, ecc.).
12. Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., quella 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 e s.m.i..
13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2, se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.
14. E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
15. In conformità all'art. 52 della L. Reg. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.
16. I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.
17. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie finalizzato alla creazione di luoghi di culto e centri sociali, ove ammessi dalla disciplina di Piano, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

18. 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.
19. L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. 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 e al soddisfacimento del Carico Urbanistico Primario. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
 - con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato siano compresi;
 - 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.

24. 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 e al soddisfacimento del Carico Urbanistico Primario.
25. 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, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare salvo quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi.
 - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
 - tramite monetizzazione, se accettata dall'Amministrazione Comunale, nel caso di assenza di interesse da parte dell'Amministrazione per le soluzioni sopra indicate, con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
26. 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.
27. La violazione delle prescrizioni in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L. Reg. n. 12/2005.

Art. 25 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale

1. Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.
2. La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.
3. L'utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.
4. Negli edifici interni alle zone residenziali 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 (solo in edifici autonomi);
 - e) locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 150;
 - 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 sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.
5. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

6. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L. Reg. 51/75 e alla Legge n. 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.

7. Sono vietate le seguenti destinazioni:
 - a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia e comunque nelle aree non espressamente indicate a tal fine;
 - b) attività commerciali di grande distribuzione;
 - c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq. 150;
 - d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.
 - e) Edifici per il culto, se non nelle aree specificamente individuate dal Piano dei Servizi.

8. Gli edifici che all'atto dell'adozione delle presenti norme presentassero situazioni di prevalenza delle destinazioni compatibili di cui al precedente comma 4 rispetto alle superfici residenziali potranno mantenere le destinazioni in essere.

Art. 26 Autorimesse singole o collettive per gli edifici esistenti

1. Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del previgente Piano Regolatore Generale, all'esterno del Centro Storico, sprovvisti di autorimesse e per i quali questo non possono essere realizzate all'interno dell'edificio, potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte autorimesse, in aggiunta alla Superficie Coperta ed alla Superficie Residenziale Complessiva massima di zona, nella misura di una autorimessa per ogni unità abitativa, purché di superficie netta non superiore a mq. 36 con possibilità di copertura a falda di pendenza massima 35%. Sul confine non può essere comunque superata l'altezza di ml. 2,50 all'estradosso della parte a confine.
2. Le caratteristiche di dette autorimesse sono le seguenti:
 - sorgono in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio e abbiano caratteri costruttivi e architettonici coerenti con il fabbricato principale.
 - Rispettino la distanza minima di legge dai fabbricati delle proprietà circostanti oppure sorgano in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine delle proprietà vicine o alla distanza minima di ml. 3,00 dagli stessi.
 - Per le autorimesse interrato le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura dovranno consentire l'obbligatoria formazione di sovrastanti tappeti erbosi.
3. Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine, ma non potranno interessare le fasce di arretramento obbligatorie degli edifici dalle strade.
4. Gli scivoli per l'accesso alle autorimesse dovranno avere un arretramento minimo di mt. 3,00 dal ciglio stradale.
5. I box in superficie ammessi dalle norme del P.G.T. non possono essere realizzati in adiacenza a lotti che abbiano già costruzioni a confine su due o più lati; salvo i casi in cui tali box, per oggettive situazioni fisiche del lotto, non possano essere realizzati anche su altri lotti a condizione che il perimetro del lotto adiacente non venga complessivamente occupato per una lunghezza superiore al 50%.

6. Per dette autorimesse dovrà essere costituito un Atto di Vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.
7. In caso di disponibilità edificatoria nelle zone residenziali, la realizzazione delle autorimesse all'esterno dei fabbricati principali potrà avvenire con le caratteristiche di cui sopra nel rispetto dei parametri edificatori di zona.
8. Per dette autorimesse dovrà essere costituito un Atto di Asservimento dell'area e di pertinenzialità all'edificio principale registrato e trascritto.

Art. 27 Tettoie baracche e simili: fabbricati accessori nelle aree residenziali

1. Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per i pergolati, gazebo ed altri elementi simili, e per le baracche di cantiere.
2. Le baracche, tettoie o altri manufatti di cantiere dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o licenza d'uso.
3. Sono consentite le costruzioni decorative e accessorie dei giardini quali i gazebo, i berceaux ecc. purchè non siano realizzati con tamponamenti laterali in muratura e comunque con pannellature fisse chiuse con manufatti permanenti.
4. Tali costruzioni non potranno comunque superare complessivamente il 5% di superficie coperta rispetto all'area libera dalle costruzioni e comunque una dimensione massima di 20 mq.
5. Le caratteristiche tecniche e le dimensioni massime assolute di tali manufatti saranno individuate dal Regolamento Edilizio.
6. Le costruzioni stesse dovranno comunque sempre essere oggetto del titolo abilitativi richiesto dalle disposizioni di legge vigenti.

Art. 28 Insedimenti negli ambiti di antica formazione

1. Gli ambiti di antica formazione sono indicati con apposito contorno nella tavola di Piano e sono individuati come Zone di Recupero ai sensi della legge 05/08/1978 n. 457.
2. Vi sono ammesse le operazioni di cui all'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.
3. Tutti gli interventi edilizi e 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 particolar modo per i fronti edilizi.
4. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni senza incrementi di densità fondiaria o di altezza purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura dei materiali di copertura dei tetti e delle gronde, e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.
5. Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno dei Piani Attuativi.
6. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta all'interno dei Piani Attuativi, la realizzazione di portici, da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.
7. Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono

ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

8. Gli edifici e i complessi edilizi presenti nell'ambito delle zone di cui al presente articolo sono soggetti alla disciplina individuata dai seguenti gradi di intervento:

GRADO 1 – EDIFICI 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 A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIMETRICO, DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 nonché ad interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purché ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.).

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

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

GRADO 3 – EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, AL RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico–

distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali.

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 o architettonici di epoche successive.

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

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

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

GRADO 4 – EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO, NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

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

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 o architettonici di epoche successive.

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

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

GRADO 5 – EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITÀ DI MODIFICA DELLE APERTURE E DEGLI ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

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

Le coperture potranno essere modificate nel numero 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 6 – EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE

Valgono per questi edifici tutte le norme di cui al grado 5° con la possibilità di modifica totale dei caratteri delle coperture.

GRADO 7 – EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

Per tali edifici sono ammesse tutte le operazioni di cui alle lettere a, b, c, d dell'art 3 del D.P.R. n. 380/2001 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione.

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 8 – EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI 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 grado 7 con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

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

GRADO 9 – 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 interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

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

GRADO 10 – EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA CON POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEL RISPETTO DELL'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Per tali edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione, con rispetto della volumetria esistente come dettato dai disposti dell'art. 7 del D.M. 1444 del 02.04.1968.

Questi ultimi dovranno – nelle operazioni di ricostruzione – prevedere la riproposizione della conformazione planimetrica di ogni fabbricato e la sua precedente posizione con l'esclusione di accorpamenti di fabbricati esistenti sulla medesima area.

GRADO 11 – EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA CON POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI TRASPOSIZIONE VOLUMETRIA ALL'INTERNO DELL'AREA DI PERTINENZA E LIMITI DI ALTEZZA ENTRO QUELLA MASSIMA DEI FABBRICATI ESISTENTI AL CONTORNO

Per tali edifici o complessi sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 ivi compresa la ristrutturazione urbanistica e nel rispetto dell'art. 7 del D.M. 1444 del 02.04.1968.

La ristrutturazione urbanistica deve effettuarsi con Piano Attuativo.

9. Per tutti gli interventi è sempre prescritta la salvaguardia di eventuali presenze di elementi o testimonianze significative di carattere architettonico, storico, artistico o documentario; all'uopo, ed in mancanza di specifiche indicazioni all'interno dei Piani Attuativi, il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ove istituita, potrà indicare gli elementi da conservare o da realizzare e le relative modalità di intervento.
10. Per le operazioni ammesse dall'art. 17 della L. Reg. 51/75 in mancanza di Piani Attuativi, ogni intervento dovrà essere realizzato nel rispetto di un corretto inserimento ambientale, rapportandosi ai caratteri generali del contesto nel quale si colloca l'edificio ed utilizzando materiali e tecniche di finitura che siano correttamente riferibili ai caratteri architettonici della tradizione locale.

Art. 29 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.

1. 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 4 e segg.
2. 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.
3. Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alle tavole. 9-10-11 del Piano delle Regole.
4. 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.
5. 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.

6. Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di conforme parere del Collegio di Valutazione di cui al precedente art. 16.

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

Art. 30 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di parziale demolizione e ricostruzione

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna potranno essere attuati anche mediante svuotamento parziale o totale delle strutture edilizie, a condizione del mantenimento dell'intero sistema delle cortine murarie esterne, ed in particolare delle parti prospettanti sugli spazi pubblici, secondo le prescrizioni del grado di intervento degli edifici.
2. A tal fine il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata perizia tecnico-statica che valuti la possibilità di effettuare gli interventi proposti senza compromettere il mantenimento delle strutture murarie esterne indicando le necessarie modalità e tecniche di intervento, le provvidenze da attuare per garantire la sicurezza e la stabilità dei manufatti durante l'esecuzione dei lavori, i calcoli statici e le prescrizioni progettuali per il consolidamento strutturale definitivo.
3. Quanto previsto dal precedente comma 2 si applica anche nel caso di interventi di parziale demolizione e ricostruzione

Art. 31 Ambiti di consolidamento allo stato di fatto

1. Sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78.
2. Nelle zone di consolidamento allo stato di fatto è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano Regolatore Generale.
3. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27, lettere a – b – c – d, della L. Reg. n. 12/2005. Sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento, sopralzo nonché di demolizione e ricostruzione. Qualora questi ultimi interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, come definita dall'art. 31 lettera e) della Legge n. 457/78, gli interventi potranno essere oggetto di Piano di Recupero.
4. Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di mantenere gli allineamenti preesistenti e la continuità dell'edificazione nel caso di interventi su edifici inseriti in cortine edilizie.
5. Per ogni tipo di intervento di nuova costruzione, di ricostruzione, nelle zone di cui al presente articolo sono comunque prescritti l'altezza massima di ml. 12,50 il rapporto di copertura massimo del 40% e non potrà essere superato il rapporto di utilizzazione del 60%.
6. Il Consiglio Comunale potrà consentire altezze maggiori nell'ambito di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 457/78 con un massimo di ml. 14,00.
7. Negli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici saranno consentite altezze maggiori a ml. 12,50 solo in caso di edifici preesistenti con altezze già superiori a tale quota. Le demolizioni e ricostruzioni nonché gli ampliamenti potranno essere effettuati con la realizzazione di più corpi di fabbrica la cui S.r.c. totale non potrà superare quella ammessa sul lotto della presente norma. E' inoltre sempre consentito l'ampliamento di volumi posti agli ultimi piani di fabbricati esistenti purché ciò avvenga senza superare l'altezza massima esistente e sempre che

tale ampliamento avvenga all'interno del perimetro del fabbricato e nel rispetto dei parametri di zona.

8. Le distanze tra i fabbricati e dai confini potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, o di semplice convenzione con previsioni planivolumetriche.
9. Qualora tale planivolumetria interessi deroghe di distanze dai confini essa sarà presentata in accordo con i proprietari confinanti.
10. In ordine alla distanza dalle strade valgono i disposti del D.M. 1444/68, sono comunque ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.
11. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti nelle zone di cui al presente articolo potranno essere realizzati una tantum.
12. Gli ampliamenti in oggetto sono in funzione dell'ampiezza dei lotti e della volumetria su di essi già esistente.
13. La superficie complessiva di ampliamento ammessa si ottiene applicando la seguente formula:

$$\text{S.r.c.} = \frac{\text{S.f.}^2}{\text{S.r.c.}} \times 0,065$$

dove:

S.f.: è la superficie fondiaria del lotto di pertinenza

S.r.c.: è la superficie residenziale complessiva esistente come definita al punto 2 dell'art. 7 delle presenti norme ed entro il limite massimo di Rapporto di Utilizzazione pari a 0,6 mq/mq.

14. Qualora tale limite sia già stato superato alla data di adozione delle presenti norme è comunque sempre consentito per gli edifici mono o bifamiliari un ampliamento degli edifici pari al 10% della S.r.c. esistente.

Art. 32 Ambiti di consolidamento allo stato di fatto con impianto urbanistico confermato

1. Sono definite in planimetria di P.G.T. con apposito segno grafico e sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge 457/78, in queste zone è prevista la conservazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e della tipologia edilizia prevalente.
2. Sono ammesse:
 - Le operazioni previste dall'art. 3, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 380/2001 e art. 27 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.
 - Le operazioni di ampliamento, soprizzo, nonché la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, nel rispetto della tipologia edilizia prevalente nella zona; ove la demolizione interessi due o più lotti contigui non è consentita la ricostruzione con accorpamento dei volumi dei singoli lotti.
3. Le demolizioni e ricostruzioni nonché gli ampliamenti potranno essere effettuati con la realizzazione di più corpi di fabbrica la cui S.r.c. totale non potrà superare quella ammessa dalla presente norma.
4. Le ricostruzioni di edifici e le nuove costruzioni, ove ammissibili ai sensi del secondo comma del presente articolo, dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - Rapporto di copertura 40%;
 - Rapporto di utilizzazione 50/100;
 - Densità edilizia fondiaria 1,5 mc./mq.;
 - Altezza massima: ml. 10,50.
5. Sono sempre ammesse le ricostruzioni con altezze uguali agli edifici demoliti, anche se maggiori dell'altezza massima precedentemente indicata.
6. L'impianto urbanistico complessivo e la tipologia edilizia prevalente dell'area potranno essere modificati solo in seguito alla approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera unità di azzonamento.
7. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti nelle zone di cui al presente articolo potranno essere realizzati una tantum.

8. Gli ampliamenti in oggetto sono in funzione dell'ampiezza dei lotti e della volumetria su di essi già esistente.
9. La superficie complessiva di ampliamento ammessa si ottiene applicando la seguente formula:

$$\text{S.r.c.} = \frac{\text{S.f.}^2}{\text{S.r.c.}} \times 0,065$$

dove:

S.f.: è la superficie fondiaria del lotto di pertinenza

S.r.c.: è la superficie residenziale complessiva esistente come definita al punto 2 dell'art. 7 delle presenti norme ed entro il limite massimo di Rapporto di Utilizzazione pari a 0,55 mq/mq.

10. Qualora tale limite sia già stato superato alla data di adozione delle presenti norme è comunque sempre consentito per gli edifici mono o bifamiliari un ampliamento degli edifici pari al 10% della S.r.c. esistente.

Art. 33 *Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della L. Reg. n. 12/2005 non è comunque ammesso nei seguenti casi:
 - Ambiti dei Centri Storici, salvo che tale recupero non richieda modifiche di altezza di gronda, di pendenza di falda e di altezza di colmo ove non ammesse dai gradi di intervento di cui al precedente articolo 28;
 - Edifici produttivi da trasformare in residenza;
 - Interventi di nuova edificazione all'interno dei Piani Attuativi realizzati in attuazione del PGT.

2. 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 40%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico.
 - il riuso del sottotetto può avvenire solo previa presentazione di apposito progetto.
 - Nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno un posto auto e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.
 - Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

- Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di 25 mq per ogni posto auto.
3. I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.

Art. 34 Aree interstiziali e di frangia: lotti liberi edificabili

1. Tali aree sono individuate alle tavole nn. 4-5-6-7-8 del Piano delle Regole.
2. E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo, ed anche la ricostruzione dei fabbricati esistenti; i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente articolo 25.
3. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - Rapporto di utilizzazione: 60%;
 - Altezza massima: ml. 11,00;
 - Rapporto di copertura: 40%;

Art. 35 Aree interstiziali e di frangia o di ambiti con impianto urbanistico confermato

1. Per queste zone valgono gli indici e le prescrizioni previsti nel presente articolo.
2. Gli edifici dovranno però avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli delle zone ad impianto urbanistico confermato situate nell'intorno.
3. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - Rapporto di utilizzazione: 40%;
 - Altezza massima: ml. 9,00;
 - Rapporto di copertura: 25%.

Art. 36 Ambiti residenziali oggetto di Pianificazione Attuativa in avanzata fase di attuazione e/o semplicemente approvati da convenzionare

1. Nelle zone di cui al presente articolo, che sono state oggetto di pianificazione attuativa definitivamente approvata e vigente al momento dell'adozione delle presenti Norme, restano vigenti e operanti le previsioni dei Piani Attuativi approvati e i contenuti delle convenzioni che siano state regolarmente stipulate e registrate.
2. Nelle aree già interessate da Piani Attuativi convenzionati con l'Amministrazione Comunale, qualora dopo la scadenza dei termini specifici individuati dalle convenzioni o, in mancanza di indicazione temporale nelle convenzioni, dopo il decimo anno dalla data di approvazione del Piano Attuativo, i contenuti delle convenzioni non siano stati pienamente attuati, il completamento degli interventi di edificazione previsti dai P.L. e gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 sugli edifici esistenti potranno essere realizzati solo previa proroga della relativa convenzione.
3. Per gli interventi in zone che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa, approvata definitivamente dal Consiglio Comunale ma non ancora convenzionata sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste da tali strumenti attuativi.
4. Le convenzioni relative a tali atti di pianificazione devono essere sottoscritte entro sei mesi dalla data di approvazione delle presenti norme pena la decadenza del Piano Attuativo che dovrà essere nuovamente fatto oggetto di iter di approvazione.
5. I Piani Attuativi o loro varianti dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del previgente PRG, anche qualora fossero stati approvati in variante allo stesso e con i criteri di cui agli articoli del Documento di Piano.
6. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previsti dai titoli stessi, anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito di P.G.T. nel quale sono collocati fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga ove concessa dal Consiglio Comunale.

7. Qualora alla scadenza dell'efficacia dei PA le opere pubbliche o di interesse pubblico previste dalle convenzioni dei Piani Attuativi non fossero state ultimate e gli obblighi di cessione o monetizzazione degli standard urbanistici non risultino assolti, potranno essere richieste proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta. Trascorso tale termine si dovrà provvedere alla presentazione di un nuovo progetto di Piano Attuativo di completamento.
8. La disciplina di cui al presente articolo si applica anche alle aree che, pur non soggette a Piano Attuativo in corso, sono oggetto di previsioni insediative consolidate derivanti dal PRG vigente al momento dell'adozione delle presenti norme, e che sono specificamente individuate dalle tavole nn. 4-5-6-7-8 Piano delle Regole.
9. Gli interventi già ammessi su tali aree sono quindi confermati in tutti i parametri edificatori previsti dalle disposizioni del previgente PRG.

Art. 37 *Ambiti edificabili interni al "continuum urbanizzato" soggetti a pianificazione attuativa*

1. Le aree di espansione e nuovo impianto sono soggette alla obbligatoria formazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi.
2. In luogo del Piano Particolareggiato i privati potranno proporre all'Amministrazione Comunale un Piano di Lottizzazione convenzionato.
3. Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.
4. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
Zona: via Don Pietro Carni

– Rapporto di utilizzazione zonale:	0,30 mq/mq
– Altezza massima:	ml. 7,50
– Rapporto di copertura:	30%

Zona: Via Europa Unita – Via Gastoldi

– Rapporto di utilizzazione zonale:	0,45 mq/mq
– Altezza massima:	ml. 12,00
– Rapporto di copertura:	30%
5. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo.
6. Gli interventi dovranno rispettare la disciplina delle NTA del Documento di Piano in materia di contenuti e procedure per la pianificazione attuativa ed essere preventivamente assoggettati alla valutazione preliminare di cui al precedente articolo 16.
7. Ai sensi della disciplina del PTCP della Provincia di Bergamo le aree ricomprese nelle zone di cui al presente articolo non potranno essere oggetto di edificazione qualora abbiano usufruito di aiuti comunitari ai fini agricoli nel decennio precedente

alla data di richiesta del Permesso di Costruire e comunque fino alla scadenza del 10° anno dalla data di erogazione dei contributi medesimi.

Art. 38 Aree di verde privato – ambiti residenziali di verde privato a volumetria definita

1. Le aree di verde privato sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.
2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.
3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a, b, c, d della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e in essi saranno ammesse destinazioni residenziali e terziarie, escluse le attività commerciali di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio sentita la Commissione per il Paesaggio.
5. Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria né di superficie coperta e possono essere effettuate anche con spostamento del fabbricato preesistente all'interno del lotto, a condizione che la ricollocazione non renda necessario l'abbattimento di alberature di pregio.
6. Il volume ricollocato non potrà superare in altezza quella del volume preesistente.
7. Ove la ricollocazione del volume demolito venga realizzata in accorpamento ad altro fabbricato non potrà essere superata l'altezza del corpo di fabbrica col quale avviene l'accorpamento e i volumi accorpati dovranno avere caratteri architettonici congruenti a quelli dell'edificio oggetto di accorpamento.
8. Sono infine ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 20% della superficie coperta con altezza massima non superiore a quella 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 i caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

9. Gli ampliamenti e la realizzazione di attrezzature a terra non aventi rilevanza ai fini dei parametri edificatori non potranno essere realizzati qualora comportassero la necessità di abbattimento di alberature di pregio. A tal fine dovrà essere presentato dettagliato rilievo dell'intero impianto arboreo presente nell'area con individuazione delle alberature di pregio e adeguata relazione agronomica.

AREE DI VERDE PRIVATO CON POSSIBILITA' DI INTERVENTO A VOLUMETRIA DEFINITA

10. Il P.G.T. individua inoltre le sottoelencate aree di verde privato nelle quali è possibile realizzare costruzioni residenziali a volumetria definita. Tali aree sono contrassegnate da specifico simbolo grafico nella tavola di azionamento.
- **area posta in prossimità della chiesa di S. Liberata:** viene assegnata una volumetria di 2.040 mc. teorici, pari a una s.r.c di mq. 680
 - **area posta lungo il Viale Europa Unita:** viene assegnata una volumetria di 10.100 mc. teorici, pari a una s.r.c. di 3.366 mq.
 - **area posta lungo il Viale Papa Giovanni XXIII – Vicolo del Latte:** viene assegnata una volumetria di 1.200 mc. teorici, pari ad una s.r.c. di 400 mq.;
 - **area posta nella Frazione Masano – Lott. Ex area S. Rocco:** viene assegnata una volumetria di 90 mc. teorici, pari ad una s.r.c. di 30 mq.;
 - **area posta lungo la Via Einaudi:** viene assegnata una volumetria di 600 mc. teorici, pari ad una s.r.c. di 200 mq.
 - **area posta in via Guzzate:** viene assegnata una volumetria di mc 750 teorici, pari a una s.r.c. di mq 250 in aggiunta al volume esistente;
 - **area posta in via Fornovo:** viene assegnata una volumetria di mc 600 pari a una s.r.c. di mq 200.

Le altezze massime negli interventi di edificazione a volumetria definita non potranno superare i ml. 7,00.

AMBITO A VOLUMETRIA DEFINITA

11. Il P.G.T. individua inoltre un'area interstiziale al tessuto esistente posta in prossimità della ex strada statale S.S. n. 11 con apposita campitura e simbologia grafica, "V.D. interventi a volumetria definita", con i seguenti indici:
- Rapporto di utilizzazione 0,60 mq/mq
 - Altezza massima: ml. 11,00
 - Rapporto di copertura 40%

Art. 39 Norme speciali per l'edilizia nelle vicinanze della chiesa di Santa Liberata

1. Le costruzioni circostanti la Chiesa di Santa Liberata, interessanti i mappali nn. 2686, 2687 (per il solo corpo di fabbrica lungo la via) e i mappali 2692, 3431, 3111, dovranno conservare l'attuale disposizione planimetrica e l'attuale altezza.
2. L'area a giardino del mappale n. 1623 (ora n. 6099) dovrà rimanere libera da costruzioni nella parte a sud, fino alla ideale prosecuzione del confine sud del mappale n. 4439 la distanza della roggia posta in confine ovest del mappale è fissata in m. 5.
3. L'area libera del mappale n. 3111 dovrà rimanere tale.
4. I riferimenti ai suddetti mappali sono da intendersi alla data di applicazione della presente norma.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 40 Caratteri e destinazioni

1. Il Piano delle Regole distingue gli insediamenti produttivi in:
 - zone per insediamenti produttivi;
 - complessi produttivi esistenti.

2. 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.

3. I "Complessi produttivi esistenti", si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del P.G.T. situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano Regolatore Generale.

4. Le "Zone per gli insediamenti produttivi" si dividono in:
 - Zone di completamento;
 - Zone di nuova formazione (espansione).

5. I "complessi produttivi esistenti" si dividono in:
 - confermati;
 - non confermati;
 - ammessi.

Art. 41 Destinazioni nelle aree per insediamenti produttivi

1. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono previsti impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonché spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche residenziali, ad essi funzionalmente complementari.
2. Le destinazioni produttive dovranno essere prevalenti a livello di ciascuna zona rispetto alle altre destinazioni.
3. Queste ultime non potranno superare il 10% della S.I.p. e comunque avere una S.r.c. complessiva superiore a mq. 150, anche se ripartiti in più unità immobiliari.
4. Qualora la percentuale di cui al precedente comma determinasse una s.r.c. inferiore a 100 mq. sarà comunque possibile raggiungere tale dimensione minima.
5. Nelle stesse zone sono consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio, anche integrati con spazi per uffici commerciali e per la distribuzione e il ritiro delle merci.
6. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci.
7. Sono inoltre ammessi edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.
8. Sono ammessi spazi di vendita al dettaglio all'interno degli edifici produttivi, con S.I.p. non superiore al 10% della S.I.p. complessiva esistente e, in caso di nuove costruzioni, di quella oggetto di Permesso di costruire.
9. È sempre raggiungibile un minimo di mq. 50
10. Sono ammessi gli esercizi pubblici per la distribuzione e vendita di cibi e bevande e le attività ricettive.
11. Sono esclusi, salvo diverse indicazioni delle norme di zona:
 - 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 10.000 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 con caratteri dimensionali funzionali e percentuali diverse da quelle indicate al 2° comma
 - le destinazioni scolastiche di ogni ordine e grado.
12. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque di rifiuto. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.
13. 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.
14. Il Responsabile del Servizio potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di permesso di costruire.
15. 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.
16. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.
17. Al di fuori delle zone per insediamenti produttivi non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi salvo quanto previsto dall'art. 25 relativamente alle destinazioni delle zone residenziali.

Art. 42 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi

1. Tale valutazione ha lo scopo di verificare l'effettiva sostenibilità degli insediamenti produttivi in rapporto alla zona nella quale si intende effettuare un nuovo insediamento o apportare modifiche significative ad un insediamento esistente, avendo riguardo alla situazione urbanistica presente al contorno e alle infrastrutture e servizi disponibili.
2. Essa deve essere rivolta all'accertamento e alla verifica 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;
 - Numero e tipologia degli addetti in rapporto ai vari livelli di mansioni
 - caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, conseguenti fabbisogni endogeni ed esogeni di sosta e presenza della disponibilità di spazi adeguati a garantire che il soddisfacimento della sosta non avvenga 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
 - la presenza di attrezzature e servizi in grado di sostenere gli incrementi di domanda eventualmente derivanti dall'insediamento;
 - i caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.
3. La valutazione di compatibilità urbanistica non sostituisce alcun tipo di valutazione in ordine alle questioni igienico sanitarie e a tutte le altre valutazioni richieste per l'esercizio delle attività in virtù della normativa del R.L.I. e di ogni altra disposizione statale e regionale in materia di igiene e sicurezza: essa concerne solo la verifica dell'incidenza e della sostenibilità dell'insediamento richiesto rispetto al contesto urbanistico e alla dotazione di attrezzature e servizi che sono necessari per garantire il funzionamento dell'attività e un corretto rapporto con le funzioni già presenti al contorno

4. Prima dell'avvio delle procedure per il rilascio della licenza d'uso e/o del nulla osta all'esercizio relativi ad edifici realizzati con interventi di costruzione senza destinazione specificamente dichiarata, dovrà essere effettuata, con esito positivo, la valutazione di compatibilità urbanistica.
5. La domanda, dovrà essere presentata dal proprietario o dal richiedente il Permesso di Costruire e dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
6. 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.
7. Nel caso di valutazione negativa il Collegio indicherà se e a quali condizioni l'insediamento richiesto possa essere ritenuto compatibile. Tali condizioni verranno inserite come elementi prescrittivi nell'ambito di Permesso di Costruire convenzionato o recepite da atto d'obbligo allegato ai titoli abilitativi autocertificati (DIA, SCIA. ecc.)
8. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito da:
 - a) Il Sindaco 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'ARPA;
 - e) il Responsabile del Servizio senza diritto di voto, in funzione di segretario.
9. Gli esperti saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.
10. La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio dei Permessi di Costruire di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione globale o riutilizzazione dei

complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per le seguenti attività:

- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e/o di magazzinaggio con più di 3 mezzi pesanti e/o con s.l.p. superiore a mq. 500;
- industrie chimiche di base;
- attività di trattamento di rifiuti speciali e/o pericolosi e di lavaggio e pulitura in forma industriale di contenitori di sostanze chimiche e oli di qualsiasi tipo;
- attività di stoccaggio e trattamento di inerti e di produzione di calcestruzzo;
- attività di lucidatura e pulitura metalli in forma industriale;
- attività che prevedano nel ciclo produttivo l'uso di mercurio;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- attività nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale (es. carrozzeria, verniciatura mobili, ecc.);
- industria manifatturiera della gomma;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili, carburanti e gas, anche per autotrazione, con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche
- impianti di trattamento termico metalli.

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

Art. 43 Complessi produttivi già esistenti e confermati

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano di Governo del Territorio con apposito segno grafico.
2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - Altezza: confermate le altezze massime esistenti;
 - Indice di sfruttamento: esistente;
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85%;
 - Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.
4. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'art. 23, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.
5. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva alle possibilità di utilizzazione previste per le zone di completamento di cui all'art.46 è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice, e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.
6. Quanto previsto dal precedente comma non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del P.G.T.
7. E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% dell'esistente in deroga ai limiti di cui al precedente 5° comma solo per necessità derivanti dall'obbligo di adeguamento degli impianti esistenti a norme statali o regionali in materia di igiene e/o sicurezza.
8. Non sono ammesse attività commerciali di distribuzione al dettaglio.

Art. 44 Ambito con presenza di mix funzionale di riqualificazione urbanistico edilizia

1. L'ambito di cui al presente articolo è caratterizzato da una situazione di mix funzionale derivanti da successive modificazioni parziali o totali di edificazione prevalentemente produttiva–artigianale.
2. Tali modificazioni che interessano buona parte dell'edificato originario hanno determinato un contesto con frequenza di edifici che presentano compresenza di funzioni residenziali, artigianali, terziarie e quote di commerciale che vengono confermate.
3. Le funzioni di cui al comma precedente vengono confermate, nella loro possibilità di mixità anche per le costruzioni interne all'intero comparto.
4. Tali possibilità saranno disciplinate da uno specifico Piano Preliminare di Coordinamento di iniziativa pubblica che definirà anche mediante puntuale schedatura degli edifici le destinazioni e percentuali ammissibili per ciascun edificio, le modalità di intervento edilizio, gli interventi di riqualificazione funzionale e qualitativa degli spazi pubblici e gli oneri da porre a carico degli interventi.
5. Fino all'approvazione del PPCA sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 27 della L. Reg. n. 12/2005.

Art. 45 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili

1. Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione di zona sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili.
2. Per detti complessi il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.
3. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo e subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
5. Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
6. Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza: nei limiti dell'altezza prevista per la zona in cui è inserito il complesso, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori;
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85%.
7. Sono ammessi ampliamenti planimetrici in misura non superiore al 20% della superficie coperta esistente all'atto dell'adozione del P.R.G..
8. Al progetto di ristrutturazione nel caso di ristrutturazione che interessi più del 50% di slp in un unico intervento o come sommatoria di più interventi successivi, o di ampliamento dovrà essere allegato, in funzione degli intendimenti dell'azienda, uno dei seguenti documenti:

- atto d'obbligo unilaterale con lo specifico impegno dell'azienda a non richiedere alcun tipo di indennizzo dei costi sostenuti per la realizzazione degli interventi o per quant'altro economicamente derivasse dall'aver effettuato gli interventi stessi nel caso in cui l'Amministrazione dovesse assumere successive determinazioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche previste dalle destinazioni di zona;
 - richiesta di ammissione al giudizio di compatibilità urbanistica di cui al precedente art. 42 in questo caso il superamento del giudizio di compatibilità urbanistica costituirà conferma del complesso con la conseguente applicabilità della norma del precedente art. 43.
9. Le attività produttive di cui al presente articolo qualora inserite in ambiti a diversa destinazione di zona, non potranno di norma essere sostituite; all'atto della cessazione totale della attività produttiva, potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica di zona.
10. Le attività produttive di modesta entità presenti all'interno dei volumi edilizi residenziali esistenti e conformi alle indicazioni dell'art. 25, 4° comma, lettera c, non sono soggette alle norme del presente articolo ma alle indicazioni dell'art. 25.

Art. 46 Ambiti per insediamenti produttivi di completamento

1. In tali ambiti sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente articolo 41 .

2. I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

– Altezza:	ml. 12
– Indice di sfruttamento:	0,60
– Rapporto di impermeabilizzazione:	0,85
– Distacchi e distanze:	come da D.M. n. 1444/68

3. L'indice di sfruttamento di cui al precedente comma può essere incrementato "una tantum" nella misura del 10% al solo fine di realizzare pensiline aperte a protezione delle zone di carico e scarico.

4. Qualora gli insediamenti produttivi già presenti risultino avere dimensioni uguali o superiori a quelle derivanti dall'applicazione di parametri di cui sopra, sarà consentito un ampliamento una tantum nella misura massima del 20% della S.I.p.

5. L'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica interessato dall'ampliamento non potrà superare quella prevista dalla presente norma o quella preesistente se superiore.

6. Nell'ambito ad ovest della via Panizzardo, all'interno della porzione meridionale delimitata a monte dalla via dell'Industria e a valle dalla Strada Provinciale "Rivoltana", le altezze degli edifici produttivi potranno essere portati fino a ml 16 ove vi siano dimostrate necessità di lavorazione su più livelli. In tal caso i progetti dovranno prevedere adeguati interventi di mitigazione dell'impatto visivo e saranno applicati, anche agli interventi di ampliamento i criteri e la disciplina della compensazione ambientale prevista dall'art. 95 del Piano delle Regole.

Art. 47 Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione - ambiti con pianificazione attuativa approvata

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica/o di Programmi Integrati di Intervento.
2. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli urbanistici stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito di P.G.T. nel quale sono collocati, fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.
3. Qualora alla scadenza dell'efficacia delle convenzioni le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe, per una sola volta, a condizione che la richiesta di proroga venga inoltrata non oltre 90 giorni prima della data di scadenza.
4. I lotti ancora liberi all'interno della perimetrazione dei PL decaduti, così come definiti nella planimetria allegata al provvedimento di approvazione dei PL medesimi e di eventuali successive varianti approvate, mantengono inalterata la possibilità edificatoria a suo tempo assegnata dal medesimo Piano Attuativo, che sarà confermata con presa d'atto del Consiglio Comunale su conforme parere del Responsabile del Servizio.
5. Per gli interventi in corso a seguito di ottenimento del titolo abilitativo restano confermati i contenuti previsti dal titolo medesimo.
6. Ove il titolo abilitativo dovesse perdere efficacia ai sensi della normativa vigente in materia di scadenze temporali per la realizzazione degli interventi restano comunque fermi i parametri edilizio urbanistici già assentiti fermo restando l'obbligo di nuova acquisizione del titolo abilitativo.

7. I Piani Attuativi già approvati ma non ancora convenzionati perderanno efficacia ove non si pervenga alla stipula della convenzione entro 150 giorni dall'approvazione del P.G.T. e dovranno conseguentemente essere ripresentati.
8. L'ambito del comparto "ex Imec", oggetto di varianti all'originario Piano Attuativo a destinazione produttiva, con possibilità di insediamento di destinazione terziario commerciale, potrà mantenere tali destinazioni e la loro relativa disciplina solo qualora si pervenga alla stipula della convenzione approvata dal Consiglio Comunale entro 150 giorni dalla data di approvazione del P.G.T.
9. In considerazione delle previsioni del Documento di Piano nel quale il comparto di cui al precedente comma 8 è individuato, quale "comparto urbano a destinazione prevalentemente produttiva con presenze significative di attività terziario/commerciali", all'interno di tale comparto è prevista la possibilità di insediamento di attività commerciali al dettaglio, non alimentari, per un totale complessivo di SV non superiore a 4.000 mq, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle tipologie aggregative del "Centro commerciale" e del "Parco commerciale", anche se riferite a SV aggregate complessivamente inferiori a 2500 mq di SV
10. Negli interventi relativi ai lotti posti sul fronte dell'"ex SS11" sarà possibile insediare anche attività commerciali del settore alimentare per un quantità massima complessiva di S.V. non superiore a 1000 mq da intendersi comunque compresi nella quantità massima di SV di cui al precedente comma 9.¹
11. Gli interventi edilizi dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati ad assicurare anche la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali. A tal fine i Titoli Abilitativi all'edificazione potranno essere rilasciati solo previa approvazione del "progetto preliminare" di cui ai precedenti artt. 16 e 17.

¹ Comma introdotto a seguito dell'accoglimento di osservazione.

Art. 48 Ambiti produttivi di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica

1. Sono considerati ambiti produttivi di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica quegli insediamenti che si trovano a distanza inferiore a ml. 200 rispetto alle zone a destinazione residenziale o per standards urbanistici.
2. Per detti complessi il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia estesa a più del 50% della superficie di demolizione-ricostruzione, o di nuova costruzione e di cambio di attività, oltre alle previsioni della zona urbanistica in cui sono collocati, alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia asseverata da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive e i materiali degli edifici e degli impianti, le caratteristiche delle aree libere e le caratteristiche e i processi delle attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono quindi consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
6. Gli interventi di cui al precedente 2° comma dovranno essere inoltre assoggettati alla valutazione di compatibilità urbanistica di cui al precedente art.42, che sarà effettuata preliminarmente o contestualmente alle procedure per il rilascio del Permesso di Costruire o preliminarmente alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Art. 49 *Interventi nell'ambito della via Panizzardo soggetto a PPCA*

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo, che sono stati oggetto di Piano Preliminare di Coordinamento dell'Area esteso unitariamente all'intera zona e comprensivo delle operazioni di pertinenza e delle fasce di arretramento dalle strade approvato dal Consiglio Comunale e in corso di attuazione dovranno essere oggetto di Piano Attuativo di iniziativa privata (P.P., PIP, ecc.).
2. Il PPCA individua la struttura della viabilità principale di interesse dell'intero Ambito, la quale a sua volta definisce cinque comparti edificabili da attuarsi mediante approvazione di specifici Piani Attuativi di iniziativa e/o privata che devono rispettare i criteri di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad esse relativi in ragione delle superfici lorde di tutte le proprietà che dovranno essere comprese all'interno del perimetro del Piano, in conformità alle tabelle perequative e di ricomposizione fondiaria approvate dal Consiglio Comunale in attuazione del PPCA. Tali piani, ferma restando la perimetrazione determinata dalla maglia della viabilità principale approvata dal Consiglio Comunale potranno subire all'interno del tale perimetro modifiche di impianti dell'organizzazione morfologica e di impianto e frazionarsi in sub comparti attuativi previa variante al PPCA
3. Il Piano Attuativo dovrà contenere inoltre apposite prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai caratteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con i vari tipi di insediamento posti al contorno nonché piantumazioni all'interno dell'area di Piano.
4. Il PA inoltre potrà confermare o prevedere specifiche limitazioni delle destinazioni accessorie e/o compatibili consentite dal precedente art. 41. restando confermati tutti i contenuti della disciplina del precedente arti 41.
5. I parametri di edificazione sono:
 - Altezza: ml. 12;
incrementabili a m. 14 per esigenze specifiche di carattere produttivo, mediante la procedura di cui alla'rt. 16 comma 13 e seguenti.
 - Indice di sfruttamento territoriale: 0,32;

- Rapporto di impermeabilizzazione: 0,8;
 - Distacchi e distanze: come da D.M. n. 1444/68.
6. La superficie delle aree a “standard localizzati a varia destinazione” relativa agli insediamenti oggetto del presente articolo è da intendersi comprensiva delle aree per opere di urbanizzazione primaria e delle aree per la realizzazione degli interventi perequativi inerenti le aree del “Parco urbano del Santuario”.
7. Per quanto non specificato nel presente articolo valgono tutte le disposizioni del PPCA che si assumono come parti integranti della presente norma.

Art. 50 Zone a destinazione produttiva agroindustriale o per insediamenti di artigianato al servizio delle attività agricole

1. Il P.G.T. perimetra le zone di cui al presente articolo entro i cui confini è confermata la realizzazione di attività di elaborazione, trasformazione, deposito e commercializzazione, di prodotti agricoli o dell'allevamento, anche non direttamente derivanti dalle aziende insediate.
2. All'interno di tali zone sono inoltre ammesse attività artigianali e di commercializzazione al servizio degli insediamenti agricoli.
3. Gli indici di edificazione consentiti sono:

- Altezza	ml. 12,00
- Indice di sfruttamento	0,60
- Rapporto di Impermeabilizzazione	0,85
- Distacchi e distanze	come da D.M. n. 1444/68
4. Per gli insediamenti artigianali di servizio l'altezza massima non potrà superare i ml. 9,00.
5. L'edificazione in tale zona è comunque soggetta alla approvazione di un preventivo Piano Attuativo unitario, esteso all'intera area perimetrata, corredato dagli elaborati previsti dalle norme di legge per i piani attuativi nonché dai seguenti dati e elaborati:
 - a) Relazione tecnica circa le provvidenze e gli impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti di ogni tipo;
 - b) Relazione illustrativa degli insediamenti previsti;
 - c) Atto d'obbligo unilaterale, che preveda i tempi e i modi di attuazione dell'intervento.
6. Gli interventi edilizi potranno essere concessi solo previa presentazione di garanzia fidejussoria relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione.
7. Gli interventi saranno inoltre soggetti al giudizio di compatibilità di cui all'art. 42.

8. Gli standards a parcheggio di pertinenza dell'intervento, nella misura prevista dalla disciplina del Piano dei Servizi, dovranno essere realizzati nell'ambito del perimetro del Piano Attuativo e potranno essere localizzati all'interno della fascia di distacco di protezione degli insediamenti.

Art. 51 Complessi produttivi soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con possibilità di ridefinizione delle destinazioni d'uso

1. I complessi produttivi con possibilità di ristrutturazione urbanistica sono contrassegnati nelle planimetrie di Piano da specifica campitura grafica e apposito perimetro. Essi sono di norma confermati allo stato di fatto sia per quanto attiene la consistenza planivolumetrica che per quanto attiene il ramo, classe e sottoclasse produttivi di appartenenza (con riferimento alla classificazione ISTAT delle attività produttive), salvo il rispetto dei contenuti di convenzioni in essere e non prima della loro scadenza.
2. Per tali insediamenti sono ammesse ai soli fini del mantenimento delle attività produttive esistenti le manutenzioni ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia, anche con ampliamenti della superficie coperta fino ad un massimo del 5% di quella esistente dopo il completo assolvimento degli impegni assunti in convenzione.
3. Tali ampliamenti sono comunque consentiti solo se strettamente preordinati al miglioramento funzionale dell'attività insediata e volti alla creazione di spazi di servizio per gli addetti.
4. E' pure ammessa la demolizione e ricostruzione; in tal caso la ricostruzione potrà avvenire mantenendo la S.I.p. nell'ambito della quantità prevista dalla convenzione.
5. Le variazioni inerenti il ramo, classe e sottoclasse di appartenenza dell'attività insediata all'atto dell'adozione della presente norma nonché i frazionamenti immobiliari per l'occupazione dell'area perimetrata o dei fabbricati esistenti da parte di più aziende, anche dello stesso settore, possono essere consentiti solo in seguito alla valutazione di compatibilità di cui all'art. 42.
6. Ampliamenti della superficie coperta in misura maggiore di quella consentita al precedente comma 4° (e comunque limitatamente ad una superficie massima totale di S.I.p. pari a quella esistente e all'ampliamento ammesso nei precedenti commi) al fine di ricondurre in piano le superfici attualmente esistenti su più livelli, potranno essere consentiti, solo nell'ambito di un progetto di ristrutturazione urbanistica, con

planivolumetrico convenzionato esteso all'intero complesso esistente, all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio e alle seguenti condizioni, da inserire come elementi sostanziali nella convenzione:

- Vincolo al mantenimento dell'attività attualmente insediata così come definita al comma 1°;
- superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'art. 42;
- realizzazione delle superfici a parcheggio nella misura minima del 10% della superficie complessiva dell'insediamento;
- cessione delle rimanenti quote di aree a standards (10% della superficie dell'insediamento) in aree poste eventualmente anche all'esterno del perimetro dello strumento attuativo.

7. Il progetto planivolumetrico convenzionato di ristrutturazione urbanistica potrà prevedere deroghe alle distanze interne alla proprietà.
8. I complessi di cui alla presente norma possono essere oggetto di operazioni di ristrutturazione urbanistica, con cambiamento di destinazione d'uso da definirsi in variante al Piano delle Regole di concerto con l'Amministrazione Comunale.
9. Essi saranno ammissibili solo previa approvazione di un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L. Reg. n. 12/2005 e nel rispetto della disciplina dei Piani Attuativi prevista dalla normativa del Documento di Piano.
10. Le convenzioni per gli interventi di cui sopra dovranno avere i seguenti contenuti:
 - definizione identificata in rapporto alle planimetrie di progetto delle singole destinazioni d'uso ammissibili all'interno dei volumi esistenti e/o oggetto di ristrutturazione urbanistica;
 - definizione degli spazi pubblici e di uso pubblico, modalità di gestione di questi ultimi e modalità per la cessazione di quelli da rendere pubblici;
 - caratteri e modalità degli interventi ai fini del superamento dell'impatto ambientale e provvidenze per la tutela ecologica;
 - tempi e modalità per la realizzazione o il completamento delle infrastrutture e degli impianti di interesse generale.
11. Gli standards inerenti la volumetria residenziale nonché quelli per le superfici terziarie e direzionali dovranno essere completamente soddisfatti all'interno dell'area

e resi ad uso pubblico previa realizzazione delle inerenti opere, salvo diversa pattuizione da definirsi all'interno della disciplina del Programma Integrato di Intervento connessa alla definizione di interventi per standard qualitativi così come previsto dalla richiamata legge 9/99 e dall'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

Art. 52 Ambiti con presenza di aziende a rischio di incidente rilevante e aree soggette a bonifica

1. Il P.G.T. individua un ambito produttivo all'interno del quale sono presenti attività classificate come "Aziende rientranti nel campo di applicazione del D. Lgs. n. 334/99, art. 8 classe A1".
2. Per detti complessi il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva presentazione, ove non già presente agli atti del Comune o da produrre agli effetti della disciplina del citato D.Lgs 334/99, di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia asseverata da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive e i materiali degli edifici e degli impianti, le caratteristiche delle aree libere e le caratteristiche e i processi delle attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono quindi consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione dei fabbricati esistenti.
5. Gli interventi di ristrutturazione e gli ampliamenti dei volumi esistenti saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Agli effetti delle procedure sopra esposte sono fatti salvi i procedimenti in corso.
8. Le aziende a rischio di incidente rilevante dovranno inoltre integrare la documentazione di cui ai precedenti articoli con le relazioni e la documentazione di cui al capo II del D.Lgs 17 agosto 99 n. 334 e della Delibera Regionale IX/3753 dell'11/07/2012 .
9. I parametri di edificazione previsti all'interno di tale ambito sono i seguenti:

- indice di sfruttamento massimo zonale: come PRG previgente con incremento del 5% della s.l.p. attuabile.
 - altezza max: non superiore alle altezze di ciascuno dei fabbricati esistenti
 - rapporto di impermeabilizzazione territoriale: 85% salvo diversa indicazione da parte di altri Enti.
 - distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.
10. Il P.G.T. individua inoltre con apposito perimetro grafico un'area che è già stata individuata quale sito da bonificare.
11. Nessun intervento potrà essere attuato sull'area medesima se non si sia preventivamente proceduto alla effettuazione della bonifica.

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

Art. 53 *Definizione delle tipologie commerciali*

1. Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.
2. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive, che fanno riferimento ad una popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a mq 250
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 250 fino a mq 400
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 400 a mq 1.000
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 1.000 fino a mq 2.500
Grande struttura di vendita	GSV	oltre i mq 2.500
Grande struttura di vendita unitaria	GSVu	oltre i mq 250, ove realizzati con unità commerciali con più attività organizzate in forma unitaria

3. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, i locali per gli impianti tecnologici, che vanno comunque computati per la determinazione della SLP massima ammissibile, nonché le aree a disposizione dei consumatori (gallerie, o piazze coperte scale mobili, ascensori,) solo nel caso in cui siano assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Le aree di sosta degli automezzi, se coperte ed i relativi corselli di manovra concorrono alla determinazione complessiva della superficie coperta.
4. La **superficie di vendita delle medie strutture** che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto.

5. Negli **esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita** (mobili, autoveicoli e altri veicoli a motore attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, rivendita di legnami, e tipologie simili alle precedenti), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SIp. 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.
6. Per **grande struttura di vendita** si intende una struttura commerciale con Sv superiore a 2500 mq.
7. Per **struttura di vendita organizzata in forma unitaria** è da intendersi una struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti:
 - a) in un unico insediamento edilizio
 - b) in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici posti nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, i aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso di singoli esercizi da spazi e servizi gestiti unitariamente.
8. Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:
 - a) Il **centro commerciale**, costituito da più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di tipo paracommerciale e/o di tipo terziario-direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza per:
 - l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
 - la destinazione specifica o prevalente di commercio
 - l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.Il centro commerciale, così come sopra indicato può caratterizzarsi come media o grande struttura di vendita in funzione della sommatoria delle SV dei singoli esercizi che lo costituiscono.
In questa definizione sono compresi:
 - a1) **il centro commerciale tradizionale posto in un unico complesso edilizio** costituito da più esercizi commerciali collegati funzionalmente da percorsi interni o esterni alla strutture edilizia con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
 - a2) **il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più**

edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

a3) **il centro commerciale multifunzionale**, inteso quale complesso commerciale con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

a4) **il Factory Outlet Centre**, costituito da una media o da una grande struttura localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

b) **Il parco commerciale**, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

9. Fatto salvo quanto indicato ai commi precedenti 6 e 7 **non è considerato "struttura di vendita organizzata in forma unitaria"** l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche, che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

Art. 54 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), purchè le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. Il Piano delle Regole definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi da quelli indicati al comma 2, ferma restando, anche se non precisata, la possibilità di insediamento di attività di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 400 mq in ogni zona a destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche.
4. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
5. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
7. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale salvo specifiche limitazioni di legge.
8. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti norme 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 di cui al secondo comma dell'art. 53, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 55 Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio. Per quel che concerne, in particolare, le medie strutture di vendita, termini e modalità del relativo rilascio sono disciplinati - in conformità a quanto disposto dalla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 - da apposito Regolamento.
2. L'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, può essere effettuata con presentazione telematica di apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività da inviare contestualmente all'ufficio commercio e all'ufficio edilizia privata del Comune, alla quale deve essere allegata planimetria in scala non inferiore 1:100 relativa ai locali oggetto dell'intervento.
3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.
4. L'apertura di medie strutture di vendita di qualsiasi tipologia è soggetta al rilascio di apposita autorizzazione ai sensi della normativa regionale sul commercio.
5. 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.
6. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di Permesso di Costruire, va sottoscritta anche dal Responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il Permesso di Costruire.
7. 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.

8. L'atto autorizzativo commerciale e la relativa autorizzazione paesistica devono essere successivamente inviate 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.
9. 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.
10. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.
11. 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.
12. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.
13. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di Costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.
14. 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.
15. Il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione per gli edifici destinati alle attività di media e grande distribuzione è subordinato all'ottenimento delle singole autorizzazioni

commerciali le quali sono connesse alla preventiva verifica della conformità urbanistica dell'intervento nell'ambito dell'espletamento delle procedure amministrative di competenza.

Art. 56 Attività prevalentemente terziario-commerciali confermate

1. All'interno del territorio comunale è confermato il mantenimento delle destinazioni in essere dei singoli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme e l'insediamento di nuove attività commerciali nelle zone all'interno delle quali sono ammesse costruzioni con destinazione commerciale anche autonome.
2. Le nuove destinazioni commerciali al dettaglio con i caratteri della media distribuzione, ove non espressamente previste dalla disciplina di zona, sono ammesse solo relativamente alle attività di prossimità (MSP) a condizione che le superfici lorde di pavimento delle nuove attività insediabili e/o degli eventuali trasferimenti non determinino una situazione organizzativa degli spazi di servizio tale da configurare categorie di media distribuzione di carattere dimensionale più elevato o di grande distribuzione.
3. Qualora la superficie utilizzata dagli edifici esistenti sia inferiore, al 40% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice, fatta salva la limitazione della superficie commerciale di vendita (Sv) indicata al precedente comma 2.
4. È sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente
5. L'altezza massima è quella fissata dalla disciplina della singola zona in tre piani fuori terra, salvo altezze maggiori che si confermano.
6. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standards impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.

Art. 57 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

1. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e dei limiti individuati dalle norme dei singoli ambiti del PGT e della dotazione di aree a parcheggio di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)
2. La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali di media e grande distribuzione è stabilita nella misura del 100% delle superfici lorde di pavimento degli edifici; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Le aree a parcheggio individuate ai sensi del presente comma soddisfano anche il CUP di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi.
3. 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.
4. 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.
5. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.
6. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.
7. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti i 400 mq di SV, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.

8. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente al soddisfacimento totale o parziale di quanto prescritto ai commi precedenti, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
9. 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.
10. 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.
11. L'insediamento di nuove attività commerciali o la ristrutturazione dei volumi commerciali esistenti collocati all'interno dei tessuti urbani antichi o di singoli complessi edilizi di interesse storico, paesaggistico e ambientale possono essere effettuati solo a condizione che gli interventi 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 delle strutture edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 58 Ambiti per insediamenti terziario commerciali consolidati soggetti a disciplina speciale

1. Le tav. 4 e 5 del Piano delle Regole individuano l'ambito di cui al presente articolo che fa riferimento ad un piano attuativo parzialmente attuato.
2. Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse ed uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi e attività commerciali, depositi, ristoranti, bar, edifici per attrezzature per il tempo libero, esposizioni commerciali.
3. Tale ambito è suddiviso in due subambiti funzionali (LF1 – LF2) il primo dei quali risulta prevalentemente edificato mentre il secondo è ancora del tutto ineditato.
4. Per tali subambiti è prevista la seguente disciplina:
 - LF1 - gli interventi realizzati sono confermati allo stato di fatto e per essi sono possibili esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 lettere a,b,c della LR 12/2005 nonché la sola ristrutturazione interna senza possibilità di demolizioni e ricostruzioni o nuove costruzioni ove entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di adozione del PGT non siano state formalmente consegnate al Comune le opere di urbanizzazione realizzate in perfetto stato di collaudabilità e soddisfatti gli eventuali obblighi residui in materia di standard.
 - Le attività già presenti sono confermate nelle singole tipologie commerciali di riferimento; esse potranno modificare tali tipologie o prevedere ampliamenti delle Slp ove residuino potenzialità edificatorie già previste dall'originario Piano Attuativo. All'interno di tali Slp potranno essere previsti anche ampliamenti delle SV, fino ad un massimo del 10% della SV esistente e autorizzata previa integrazione della autorizzazione commerciale, ove prevista.
 - LF2 - Le aree individuate all'interno del perimetro di tale comparto non potranno essere oggetto di alcun tipo di edificazione ove entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di adozione del PGT non siano stati soddisfatti gli obblighi di garanzia per la realizzazione delle rimanenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard mediante deposito di adeguata fidejussione da commisurarsi all'entità delle opere, secondo i computi metrici dell'originario progetto adeguato all'indice ISTAT.

Ove tale obbligo venga soddisfatto nei termini di cui al precedente periodo le aree manterranno i diritti edificatori previgenti, che potranno comunque essere attuati previa approvazione di un nuovo Piano Attuativo esteso all'intera area perimetrale.

- Nel sub ambito di cui al precedente punto sono ammesse medie e grandi strutture di vendita al dettaglio con SV fino ad un massimo unitario di 5000 mq, escluse le tipologie costituite con più di tre esercizi di vendita e comunque quelle di cui ai punti a2, a3, a4 e b del comma 7 del precedente art. 53, e per una quantità complessiva di SV non superiore a 3500 mq del comparto alimentare e a 2500 mq del comparto non alimentare.
- Il Piano Attuativo dovrà prevedere un sistema di accessibilità autonoma dalla viabilità comunale rispetto agli accessi alle aree e alla viabilità interna al comparto LF1.
- Gli interventi edilizi dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie ed elementi costruttivi finalizzati ad assicurare la qualità degli interventi anche in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali: a tal fine i Titoli Abilitativi all'edificazione potranno essere rilasciati solo previa approvazione del "progetto preliminare" di cui ai precedenti artt. 16 e 17.

Art. 59 *Zone commerciali soggette a Piano Attuativo*

1. Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non superino il 30% della S.I.p. e comunque con superficie lorda di vendita inferiore ai 1500 mq.
2. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.I.p. pari al 10% della S.I.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.
3. È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti ineditati.
4. I parametri edilizi sono i seguenti:
 - S.I.p.: 0,80 mq./mq
 - S. utilizzabile: 0.50 mq./mq
 - Altezza: ml. 10.00
 - Distanze dai confini: ml. 5.00
 - Distanze dalle strade: come da D.M. 1444/68.
 - Distanze tra gli edifici: come da D.M. 1444/68.
5. Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.
6. Per il "**Comparto urbano a destinazione terziario/commerciale del PPCA di via Panizzardo**", previsto all'interno del Documento di Piano sono confermati i parametri edilizi, le modalità insediative e la disciplina di cui al precedente articolo 49.
Sono ammesse medie e grandi strutture di vendita con SV per una quantità complessiva non superiore a 10.000 mq del comparto non alimentare e 1.000 mq del comparto alimentare, nelle forme organizzative previste nella tabella di cui al comma 2 del

precedente art. 53 con esclusione delle tipologie costituite da aggregazioni di più di tre esercizi di vendita e di ogni altra tipologia di centro commerciale.

7. Ove il Piano attuativo preveda l'eventuale insediamento di "tipologie commerciali organizzate in forma unitaria", come indicate al precedente art. 53, con superficie di vendita superiore a 2500 mq complessivi, si dovrà procedere, preventivamente all'adozione del PA, all'espletamento della procedura di VAS.
8. Nel **comparto terziario-commerciale di Viale Europa Unita** è ammessa la realizzazione di medie strutture commerciali "di quartiere" e "di rilevanza locale", come definite al precedente art. 53, comma 2, sia del settore "alimentare" che "non alimentare", da realizzare all'interno dei un complesso caratterizzato da un mix di funzioni terziario-commerciali al servizio della città e con tipologie fortemente integrate nel paesaggio urbano; sono escluse le attività commerciali di grande distribuzione di qualsiasi tipologia.
9. Gli interventi edilizi negli ambiti di cui al presente articolo dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati anche ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali: a tal fine i Titoli abilitativi all'edificazione potranno essere rilasciati solo previa approvazione del "progetto preliminare" di cui ai precedenti artt. 16 e 17.

Art. 60 Aree per attrezzature alberghiere in corso di realizzazione soggette a piano attuativo

1. Il P.G.T. individua un'area per attrezzature ricettivo alberghiera connessa con la presenza del complesso del Santuario della Beata Vergine di Caravaggio.
2. In tale area è ammessa la realizzazione di una struttura ricettivo alberghiera con i seguenti indici:

– src:	1,5 mq/mq.
– R.c.:	0,50
– H max :	18,00 ml.
– Distacchi e distanze:	come da D.M. n. 1444/68.
3. L'intervento di cui al presente articolo è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo all'interno del quale dovranno essere definite, mediante apposita specificazione nelle relative Norme Tecniche Speciali di Attuazione le altezze massime, i distacchi e le distanze dei fabbricati, gli spazi di sosta e le modalità di accesso, le aree a standard urbanistico le quali tuttavia potranno, su conforme parere dell'Amministrazione Comunale essere alternativamente soddisfatte mediante parziale o totale monetizzazione o mediante cessione di aree a standard anche all'esterno del comparto considerato.

Art. 61 Ambiti per insediamenti terziari in fase di attuazione

1. Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di pianificazione attuativa, è consentito il completamento dei lotti liberi e delle volumetrie previste.
2. Sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni e dagli elaborati dei Piani Attuativi approvati.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche se non specificatamente previste dai Piani Attuativi vigenti: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, attività commerciali di vicinato e media distribuzione, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero.
4. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma.

Art. 62 Ambiti terziario commerciali confermati

1. Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non superino il 30% della S.l.p. e comunque con superficie lorda di vendita non superiore ai 1500 mq.
2. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.l.p. pari al 10% della S.l.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.
3. È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti ineditati.
4. I parametri edilizi sono i seguenti:
 - S.l.p.: 0,80 mq./mq
 - S. utilizzabile: 0.50 mq./mq
 - Altezza: ml. 10.00
 - Distanze dai confini: ml. 5.00
 - Distanze dalle strade: come da D.M. 1444/68.
 - Distanze tra gli edifici: come da D.M. 1444/68.
5. Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.
6. Negli ambiti di cui al presente articolo sono ammesse le attività commerciali del comparto alimentare e del comparto non alimentare.

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

Art. 63 Zone a destinazione agricola e insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola

1. Le aree classificate dal P.G.T. come ambiti di destinazione agricola e verde di completamento della rete ecologica, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.
2. In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dei soggetti di cui all'art. 60, 1° comma, della L. Reg. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. e nel rispetto di tutte le norme previste dalla medesima legge Titolo III, artt. 59 e seguenti.
3. Le costruzioni ammesse sono le seguenti:
 - c) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
 - d) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini non 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);
 - e) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
 - f) 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;
 - g) serre per colture.
4. Le nuove costruzioni di cui al punto b) - stalle - di norma devono essere poste alla distanza di ml. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, artigianale, scolastica e di interesse comune anche se appartenenti ad altri territori comunali.

5. Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti familiari di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, ove istituita, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.
6. Le concessioni per nuove costruzioni, ove richiesto dalla legge, potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'art. 60, comma 1 della L. Reg. 11.03.2005 n. 12.
7. 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.
8. Il mutamento di destinazione d'uso, senza titolo abilitativo, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della legge 28.02.1985 n° 47.
9. Sono ammesse – previo Permesso di Costruire - le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.
10. Il Responsabile del Servizio potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.R.G., solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata, in termini di superficie lorda di pavimento, l'ampiezza degli edifici demoliti.
11. I limiti di nuova 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: mc. 900;
 - altezza: ml. 6,50;
 - D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. n. 1444/68.
12. Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

13. 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.
14. Ai sensi dell'art. 59, comma 2 della L. Reg. n. 12/2005 la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
15. Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi gli interventi che ne confermano la destinazione.
16. Per tali opere è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:
 - S.l.p. max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
 - Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.
17. Per le aziende orto florovivaistiche la slp massima ammissibile non può superare lo 0,2 mq/mq di area computabile ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera bbb) della Legge Regionale 14/03/2008, n. 4.
18. Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto dell'indice massimo di 0,1 mq/mq di Superficie Coperta riferito all'area computabile.
19. Il rapporto massimo di copertura complessivo per le attrezzature e infrastrutture produttive di cui al comma 1 dell'art. 59 della l.r. 12/2005 comprese quelle individuate ai precedenti commi e non può comunque superare il 10% della superficie totale computabile.
20. Nelle zone agricole individuate nella tav. E2 del PTCP come "Contesti a vocazione agricola caratterizzati dal reticolo irriguo" e soggette alla disciplina dell'art. 60 delle N.d.A. dovranno essere rispettate le direttive di cui al medesimo articolo, comma 3, punti 1 e 2.

21. In tal senso il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ove costituita, potrà imporre specifiche prescrizioni in ordine alla collocazione dei manufatti edilizi.
22. Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.I.p. pari al 40% della superficie condotta nel territorio comunale: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.
23. 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.
24. 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 superfici di copertura e/o laterali in vetro o in altri materiali trasparenti traslucidi e/o plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.
25. 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.
26. 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.
27. 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.

28. 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.I.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.
29. Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente il Permesso.
30. Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.
31. 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.
32. 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.
33. Gli interventi negli "Ambiti di percezione paesistica del contesto del Santuario" sono soggetti alle limitazioni di cui al successivo art. 66.

Art. 64 Aree per attività florovivaistiche

1. Le zone produttive a destinazione florovivaistica sono destinate alle attività di colture intensive in serra, con possibilità di spazi di vendita.
2. Per tali zone è ammessa una superficie coperta con strutture in ferro e vetro, anche fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.
3. Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura.
4. Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.
5. Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.
6. I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 5,70.
7. Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.
8. Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".
9. L'insediamento florovivaistico in fregio alla S.S. n. 11 che è stato oggetto di concessione per l'insediamento di media struttura di vendita limitatamente alle tipologie non alimentari connesse all'attività florovivaistica e ai prodotti connessi con la realizzazione e l'uso dei giardini e dei parchi, giusto l'atto d'obbligo notarile registrato, conserva tali possibilità giusti i contenuti del permesso di costruire e i limiti fissati dal citato atto d'obbligo.

AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA

Art. 65 Principi di carattere generale

1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal P.G.T. costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.
2. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.
3. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi che sono individuati come portatori di valenza ambientali e paesistiche.
4. La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
5. La cartografia paesistica del Documento di Piano, la carta della valenza paesistica e della salvaguardia paesistica ed ambientale del Piano delle Regole, individuano gli ambiti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.
6. Le finalità perseguite dal Piano sono le seguenti:
 - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio rurale;
 - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa;
 - lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;

- il riequilibrio ecologico delle aree attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio e l'eliminazione degli usi impropri del suolo.

Art. 66 Interventi di salvaguardia e valorizzazione del verde agricolo e delle valenze paesistico - ambientali

1. La tavola di progetto del Piano di Governo del Territorio individua con apposita campitura le zone esterne ai perimetri delle aree già urbanizzate o destinate ad interventi di nuova urbanizzazione nelle quali sono previsti tipi e gradi diversificati di intervento ai fini della salvaguardia e della valorizzazione del verde agricolo e delle valenze paesistico-ambientali .
2. In tali zone sono comunque sempre ammesse le attività di coltivazione dei suoli “a cielo aperto”.
3. In esse è inoltre ammessa la realizzazione di infrastrutture e attrezzature finalizzate alla conduzione dell’attività agricola con le seguenti limitazioni:

Aree di particolare valenza per la salvaguardia ambientale e paesistica :

- **Verde di contenimento dell’edificato, Verde di distacco a protezione degli insediamenti e Parco Agricolo del Cimitero.**

Gli interventi sono quelli già disciplinati dal successivo articolo 69 delle presenti Norme.

- **Ambiti che conservano significativi caratteri pedomorfologici dell’ambiente agrario di pianura e Ambiti verdi di completamento della rete ecologica.**

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

La realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture può essere effettuata per superfici non superiori ad un massimo assoluto di mq. 5.000 per ogni azienda agricola.

- **Percorsi di interesse ambientale e paesistico**

I principali percorsi di interesse ambientale sono individuati con apposita simbologia: essi sono dichiarati di interesse pubblico ai fini della loro possibile utilizzazione, in convenzione o tramite acquisizione dal parte del Comune, per la realizzazione di percorsi ecologico ambientali, sentieri pedonali e ciclabili, da destinarsi all’uso pubblico.

Tali percorsi non possono essere oggetto di modificazione né possono essere occupati da costruzioni, anche se ammesse dalle norme di zona.

Queste ultime dovranno essere poste a distanza minima di 10 mt. dai percorsi stessi.

È vietata lungo tali percorsi l'apposizione della cartellonistica pubblicitaria.

□ **Ambiti di percezione paesistica del contesto del Santuario**

In tali ambiti si applica la disciplina di cui all'art. 65 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo

In ogni caso sono ammessi in tutte le zone di cui sopra i soli interventi di ampliamento delle strutture esistenti di attività già presenti al momento dell'adozione del P.G.T., con ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente a condizione che le costruzioni rispettino criteri di progettazione improntati alla ricerca di qualità architettonica e ad un adeguato inserimento ambientale e che la loro collocazione sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto planivolumetrico complessivo esteso alla superficie dell'attività.

□ **Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica**

In tali ambiti si applica la disciplina di cui all'art 66 delle NdA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo nonché le disposizioni dell'art. 80, primo comma e dell'art. 81 commi 5 e 9 del medesimo PTCP.

Il regolamento edilizio individuerà, in coerenza con le linee guida che saranno emanate dalla Provincia di Bergamo ai sensi dell'art. 16 del PTCP gli elementi fondamentali per la caratterizzazione ambientale e paesistica degli interventi edificatori ammissibili

□ **Inserimento paesistico e misure di compatibilità ambientale delle infrastrutture di mobilità**

Lungo le infrastrutture della mobilità territoriale dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 82 delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Bergamo.

La disciplina di tale normativa dovrà essere rispettata anche relativamente alla progettazione e alle fasce di rispetto della tangenziale urbana est di connessione tra la via Vidalengo e la Strada Provinciale "Rivoltana".

□ **Ambiti dei Fontanili**

Il PGT riconosce nella presenza dei fontanili un elemento di particolare rilievo per la caratterizzazione del sistema ambientale, paesistico ed ecologico del territorio comunale.

In tal senso individua quale ambito di tutela l'insieme delle aree che sono poste entro un raggio di m. 100 dalla testa di ciascun fontanile.

I fontanili devono essere attivamente conservati ed in particolare deve essere mantenuta l'alimentazione idrico superficiale e di falda, deve essere esclusa ogni operazione di bonifica o di riempimento, di drenaggio o escavazione che ne depauperino il grado di naturalità.

Parimenti devono essere esclusi interventi di captazione, anche parziale, delle acque di alimentazione ed interventi che modificano il regime o la composizione delle acque.

All'interno dell'ambito di tutela è inoltre vietato il deposito di reflui di ogni natura, anche di carattere zootecnico.

Si dovrà inoltre avere cura, ove ciò si renda possibile, di incentivare l'eventuale riattivazione dei fontanili interrati.

Art. 67 Tutela dei percorsi panoramici

1. I percorsi individuati del Piano delle Regole hanno specifica valenza di carattere visuale, panoramico e paesistico.
2. Le fasce prospettiche indicate dai vettori visuali devono essere mantenute libere da ostacoli visivi rispetto alla necessità di mantenere complessivamente visibile il sito di riferimento e gli elementi emergenti di valore paesaggistico individuati alle tavole nn. 13 e 15 .
3. È vietata lungo tali percorsi l'apposizione della cartellonistica pubblicitaria.

Art. 68 Ambiti di salvaguardia paesistico-ambientale e Ambiti che conservano significativi caratteri dell'ambiente agrario di pianura: aree a parco agricolo

1. Nelle aree ricomprese nel sistema di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali
2. E' ammesso l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine delle esigenze dell'attività realizzabile mediante interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione e modifica interna.

Art. 69 Verde di contenimento dell'edificato e Verde di distacco a protezione degli insediamenti – Parco agricolo del cimitero

1. Le zone di cui al presente articolo sono individuate dal P.G.T. con apposita campitura grafica.
2. In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività agricole purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.
3. Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale che dovrà essere presentato al Responsabile del Servizio e sarà esaminato dalla Commissione Edilizia, ove istituita, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, Perito Agrario regolarmente iscritto all'Albo Professionale.
4. Le "rotazioni agrarie" non rientrano nel caso previsto dal precedente comma.
5. In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.
6. Sono ammesse per tutte le attività agricole, anche se condotte in forma non imprenditoriale, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo e al servizio degli "orti urbani".
7. Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00.
8. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.
9. Le medesime costruzioni, ma con altezza limitata a ml. 2,5, potranno essere realizzate anche a servizio degli orti urbani all'interno delle zone residenziali.

10. Nell'ambito di tale valutazione potrà essere imposta una diversa ubicazione dei nuovi fabbricati richiesti.
11. Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui agli artt. 24 e 25 delle presenti norme.
12. 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 ml. 1,00.
13. I manufatti tecnici per l'ottenimento dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.
14. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui ai punti a, b, c dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.
15. Nelle zone di cui al presente articolo è prevista la possibilità di interventi di creazione di boschi urbani anche, produttivi connessi con le attività agricole e/o funzionali alla creazione di barriere ecologico-paesistiche rispetto alle infrastrutture previste nelle aree a monte del confine comunale.
16. Le aree di verde di distacco a protezione degli insediamenti, sono contrassegnate con specifico segno grafico uniforme.
17. Esse sono finalizzate a creare situazioni di filtro tra diversi tipi di insediamento.
18. Tali aree devono essere piantumate con alberature di alto fusto e mantenute a verde.

19. In queste aree potranno essere realizzate attrezzature di verde pubblico e parcheggio a scomputo di eventuali standards da cedere in operazioni urbanistiche convenzionate.

20. Oltre alle destinazioni vietate di cui all'art. 25 e nelle zone agricole, nelle zone di salvaguardia ambientale non sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a – uffici, gli studi e laboratori professionali, le agenzie commerciali, le istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
 - b – attività produttive di qualsiasi genere;
 - c – le attività commerciali di ogni genere;
 - d – gli alberghi, i motel e qualsiasi tipo di residenza collettiva.

Art. 70 Perimetro e zona di rispetto e di salvaguardia del complesso monumentale del Santuario e del Viale

1. Il perimetro della zona di rispetto e di salvaguardia del complesso monumentale del Santuario e del Viale è individuata dalle tavole di P.G.T. con specifico segno grafico.
2. Nelle aree comprese all'interno del perimetro sono ammessi gli interventi previsti dalle singole norme di zona, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui al successivo articolo 71.
3. Nelle aree inedificate e destinate a verde agricolo potranno essere esercitate le attività di coltivazione dei suoli agricoli, purché non comportino trasformazioni colturali che prevedano la realizzazione di piantagioni arboree; è esclusa ogni forma di edificazione anche se a servizio dell'attività agricola.
4. E' altresì vietata la posa e l'installazione di serre anche se realizzate con strutture provvisorie.
5. Gli edifici esistenti, all'atto dell'adozione del P.G.T. sono confermati e possono essere oggetto degli interventi di cui all'art. 3, lettere a-b-c-d, del D.P.R. n. 380/2001.
6. Sono inoltre ammessi ampliamenti planivolumetrici dei medesimi edifici nella misura massima del 20% della superficie coperta, e con altezza non superiore a quella del fabbricato già esistente.
7. Sono ammesse le demolizioni e ricostruzioni e gli accorpamenti di volumi esistenti sul medesimo lotto funzionale.
8. In tal caso non potrà essere superata l'altezza di metri lineari 8,50 e l'intervento dovrà essere sottoposto al nulla-osta della Commissione di cui all'art. 5 della L. Reg. 18/97. Sono confermate le destinazioni d'uso dei singoli edifici per le quali sono ammessi mutamenti solo per l'inserimento di esercizi pubblici e/o alberghieri, di funzioni residenziali o di piccole attività commerciali al dettaglio.

9. Il complesso monumentale del Santuario potrà essere oggetto di tutti gli interventi edilizi, anche di nuova costruzione, finalizzati alle attività connesse con l'istituzione.
- 9.bis I progetti di tali interventi ove comportino trasformazioni significative dei caratteri planivolumetrici e dell'assetto architettonico e compositivo delle facciate esterne devono essere inquadrati all'interno di un progetto unitario esteso all'intorno dell'area e/o dei fabbricati oggetto di intervento.
10. I limiti planimetrici ed altimetrici di questi ultimi interventi saranno di volta in volta concordati con la Soprintendenza ai BBAA ai fini del corretto inserimento degli stessi nel tessuto edilizio del complesso monumentale.
11. Il parere dovrà essere espresso preliminarmente all'esame delle domande di Permesso di Costruire, ed è pregiudiziale per il suo rilascio.
12. L'Amministrazione Comunale potrà rilasciare titolo abilitativo per la realizzazione di edicole e piccoli chioschi per l'esercizio di modeste attività commerciali di tipo semi-fisso nelle aree limitrofe al complesso, in funzione delle quantità e delle dimensioni previste dal piano commerciale.

Art. 71 *Zone edificate lungo il viale del Santuario*

1. Gli edifici ricadenti in una fascia di 50 metri ciascuna a partire dall'asse del Viale per i primi 150 metri da Porta Nuova verso Sud, di metri 100 ciascuna da questo punto fino all'incrocio con il passaggio a livello ferroviario, di metri 150 ciascuna dal passaggio a livello ferroviario sino alla cancellata del Santuario e di metri 200 ciascuna da quel punto fino al confine con Misano Gera d'Adda nel prolungamento ideale dell'asse del viale nella zona dal Santuario, sono soggetti alla disciplina delle singole zone urbanistiche individuate dalle tavole di Piano di Governo del Territorio. Sono invece soggetti alla disciplina del presente articolo per quanto concerne:
 - a – le altezze massime, che sono confermate allo stato di fatto per gli edifici esistenti e individuate in ml. 8,50 per le nuove costruzioni ammesse e per le demolizioni e ricostruzioni.

Per queste ultime è consentito comunque il mantenimento del volume esistente, con eventuale deroga dal rapporto massimo di copertura previsto per la zona.

Al fine della individuazione dell'altezza massima degli edifici esistenti – anche in rapporto alla disciplina del recupero dei sottotetti di cui alle LL. Reg. n. 15/96 e 22/99 – l'altezza viene individuata come la distanza tra il piano di spiccato ed il punto più alto della facciata più alta dell'edificio, misurato sul piano verticale della facciata stessa fino alla linea di gronda o nel caso della presenza di coronamenti o di timpani fino a punto più alto del coronamento o al culmine del timpano.

Nel caso di fabbricati inseriti in cortine edilizie, l'altezza massima degli edifici esistenti è comunque sempre almeno pari alla quota massima del colmo del manto di copertura rispetto al piano di spiccato.
 - b – Le nuove costruzioni inoltre avranno la fronte prospiciente il viale parallela all'asse del viale stesso.
 - c – Le testate dovranno essere normali alla fronte verso il viale.
 - d – Nessun sporto di balcone o bow-windows sarà ammesso sulla fronte verso il viale e sulle testate da esso visibili.
 - e – La lunghezza della fronte verso il Viale dovrà essere minimo di metri 10 (dieci) e massimo di metri 18 (diciotto).

- f – I distacchi obbligatori dai confini normali al viale dovranno essere di metri 10 (dieci).
- g – Le tinteggiature ed i materiali delle facciate visibili dal viale, i contorni delle aperture, le verniciature delle opere in legno e di ferro e le recinzioni dovranno espressamente essere approvati dalla Commissione per il Paesaggio della L. Reg. n. 12/2005.
Le norme di cui ai punti b, c, e, f, non si applicano ai fabbricati esistenti al luglio 1960 e ai lotti liberi tra essi interclusi.
- h – Gli interventi, sugli edifici direttamente prospicienti sul fronte del viale e comunque in diretta e completa connessione visiva con lo stesso e che alterano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto dovranno ottenere il preventivo rilascio della autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 e dall'art. 82 della L. Reg. n. 12/2005.

Art. 72 Zone di rispetto - linee di visuale

1. Il P.G.T. prevede zone di rispetto a varia finalità.
2. Le relative aree non sono computabili ai fini edificativi, salvo specifiche previsioni delle singole norme e fatta salva la loro computabilità al fine della determinazione delle potenzialità insediative delle attività agricole ai cui fondi le fasce appartengono.
3. Nelle zone di rispetto lungo le strade, sono ammesse solo le costruzioni per attività a servizio del traffico, debitamente autorizzate dall'Ente proprietario della strada e con le cautele necessarie per la massima sicurezza del traffico.
4. Gli edifici esistenti nelle zone di rispetto potranno essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a, b, c, d di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, senza incrementi di volumetrie e di altezze.
5. Alle fasce di rispetto relative all'ambito interessato dalla tutela del corridoio infrastrutturale dell'autostrada BRE.BE.MI e della linea ferroviaria AC/AV, indicato nel P.G.T. come Fascia di rispetto delle infrastrutture, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 81 c. 5 e 9 delle NdA del PTCP.

Art. 73 Fasce di protezione e continuità fruitiva

1. Il P.G.T., coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, prevede la formazione di fasce di protezione del reticolo stesso che garantiscono gli elementi di continuità naturalistica, ambientale e fruitivi del reticolo medesimo.
2. Lungo tali fasce è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, anche mediante movimenti di terra, salvo che siano preordinati a garantire lo stato di sicurezza degli alvei e dei bordi stessi.
3. È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in convenzione con la Pubblica Amministrazione.
4. Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 3 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione di cui all'art. 72 delle presenti norme.

Art. 74 Sistema lineare fruitivo: fasce di riqualificazione paesistica delle Rogge

1. Si tratta degli ambiti lungo le aste delle rogge nei quali è presente ancora in modo significativo una positiva struttura di verde con connotazioni di naturalità.
2. La valorizzazione di tali ambiti potrà essere effettuata mediante interventi previsti dall'Amministrazione Comunale con appositi progetti di dettaglio.
3. Tali interventi potranno anche essere proposti da privati quali standard qualitativi di Programmi Integrati di Intervento o nell'ambito della "compensazione ambientale" di cui al successivo art. 67.
4. L'Amministrazione Comunale al fine di definire in modo adeguato la localizzazione degli interventi da effettuare mediante i criteri della compensazione ambientale di cui all'art. 67, individua annualmente con delibera della Giunta Comunale, uno o più areali interni agli ambiti di naturalità sui quali effettuare interventi di valorizzazione e/o riqualificazione.
5. Su tali ambiti e con le finalità indicate nella medesima deliberazione potranno essere effettuati direttamente dai privati interessati o dall'Amministrazione gli interventi di cui al precedente comma mediante l'utilizzo delle somme dovute per gli interventi di cui alle presenti norme o, nel caso di intervento diretto dell'Amministrazione, degli importi monetizzati dai medesimi interventi.
- 5.bis Gli interventi negli ambiti del presente articolo dovranno inoltre avere cura di effettuare il potenziamento delle fasce riparie, prevedendo la ricostruzione delle fasce riparie ove risulti possibile, anche con opere di ricostituzione.
6. Il Piano delle Regole individua inoltre due specifiche aree destinate alla formazione di Boschi urbani con funzioni di riqualificazione di aree strategiche poste in prossimità di zone produttive e di fruibilità a fini pubblici nonché per la determinazione di elementi nodali della rete ecologica.
7. Tali aree sono destinate alla realizzazione di impianti arborei a carattere naturalistico e alla formazione di percorsi interni da destinare a forme di fruibilità collettiva.

8. Le aree stesse sono individuate come elementi prioritari per gli interventi di compensazione ambientale e potranno all'uopo essere acquisite dall'Amministrazione o cedute alla stessa a soddisfacimento degli obblighi di interventi di compensazione ambientale previsti dalle presenti norme o dalla disciplina attuativa degli interventi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

Art. 75 Aree verdi private di valenza paesistica ambientale e verdi di arredo

1. La tav. 3 del PdR individua le aree di cui al presente articolo che sono caratterizzate da giardini di particolare interesse ambientale e costituiscono elementi di percezione positiva dell'ambiente urbano.
2. Tali aree devono essere mantenute a tale destinazione e in esse non è consentito alcun tipo di edificazione, fatta salva la realizzazione di piccoli manufatti per il godimento e la fruizione dei giardini, con superficie coperta complessiva max di mq. 30.
3. È ammessa la formazione di piscine a filo terra.
4. Il PdR individua inoltre le aree pubbliche che costituiscono elementi di arredo degli spazi aperti o delle infrastrutture stradali.
5. Tali aree saranno mantenute a verde e, ove non si creino elementi di interferenza per il traffico veicolare, si potrà provvedere alla loro piantumazione anche con essenze d'alto fusto.

Art. 76 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

1. Lo studio geologico redatto ai sensi della L. Reg. n. 41/97 e s.m.i. allegato al P.G.T. individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.
2. Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici" una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.
3. Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.
4. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.
5. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.
6. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.
7. Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
8. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.
9. Le distanze di cui ai precedenti commi potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al P.G.T.

10. Gli interventi negli ambiti del presente articolo dovranno inoltre avere cura di effettuare il potenziamento delle fasce riparie, prevedendo la ricostruzione delle fasce riparie ove risulti possibile, anche con opere di ricostituzione.

Art. 77 Zone di valore naturalistico – PSIC DEL FONTANILE BRANCALEONE

1. Il P.G.T. individua con apposito segno grafico le zone di valore naturalistico.
2. In tali zone è fatto divieto di ogni e qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi anche in forma provvisoria, fatte salve opere strettamente funzionali al mantenimento dei caratteri delle zone predette.
3. La disciplina specifica degli interventi e i criteri di salvaguardia e valorizzazione saranno definiti dallo specifico “Piano di riserva naturale” che sarà predisposto ai sensi di legge.

Art. 78 Insedimenti esistenti in zona agricola e di tutela e rispetto ambientale: interventi

1. Si definiscono "insediamenti esistenti" gli edifici o i complessi edilizi, unitamente ai loro lotti teorici di pertinenza, situati nelle zone agricole o di tutela e rispetto ambientale individuate dal P.R.G.
2. Gli edifici e gli insediamenti esistenti nelle zone agricole individuate nell'Allegato A di P.G.T. e descritti in specifica scheda.
3. Essi sono così classificati ai fini dell'intervento:
 - a) Immobili esistenti con possibilità di intervento previo Permesso di Costruire;
 - a1) edifici o insediamenti volti ad attività diversa da quella agricola con conferma della destinazione d'uso;
 - a2) edifici volti ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso
 - b) insediamenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero
 - b1) edifici o insediamenti rurali di antica formazione dismessi con possibilità di ridestinazione d'uso;
 - b2) edifici o insediamenti rurali di antica formazione totalmente o prevalentemente destinati ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;
 - b3) edifici o insediamenti rurali di antica formazione parzialmente destinati ad attività agricola con possibilità di ridestinazione d'uso.
4. Sono ammessi su tutti gli edifici esistenti gli interventi definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 alle lettere a, b, c; gli interventi di cui alle lettere d) ed e), della su citata legge sono consentiti nei casi e con i limiti indicati dalle presenti norme.
5. Le ricostruzioni non potranno avere volumetrie superiori a quelle demolite, computate al lordo delle parti porticate ed al netto delle costruzioni precarie esistenti (tettoie, baracche, ecc.).

Art. 79 Immobili esistenti con possibilità di intervento previo permesso di costruire

1. Per gli edifici e gli insediamenti volti ad attività agricola non ricompresi nell'Allegato A come "cascine di antica formazione", sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 27 lettera a, b, c, d della L. Reg. n. 12/2005.
2. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni, se finalizzate all'attività agricola, dovranno rispettare i parametri previsti dal precedente art. 63 e dalla Legge Regionale n. 93/80.
3. 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.
4. 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.

5. Per tali edifici è fatto divieto di demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.
6. In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso dei suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.
7. Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.
8. Nelle proposte di intervento dovranno quindi 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. 80 Insedimenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo per la loro consistenza volumetrica e soprattutto per le loro caratterizzazioni morfologiche architettoniche e costruttive, nonché per valenze ambientali, sono tali da richiedere un'attenta e specifica salvaguardia, sia per quanto attiene la situazione attuale, sia per le eventuali possibili trasformazioni future.
2. Essi sono così classificati:
 - b1) edifici o insediamenti rurali di antica formazione dismessi con possibilità di ridestinazione d'uso;
 - b2) edifici o insediamenti rurali di antica formazione totalmente o prevalentemente destinati ad attività agricola con conferma della destinazione d'uso;
 - b3) edifici o insediamenti rurali di antica formazione parzialmente destinati ad attività agricola con possibilità di ridestinazione d'uso.
3. Tali insediamenti sono individuati con il corrispondente simbolo grafico della tavola n. 13 del PdR ed identificati come "Primi insediamenti" e censiti nelle schede specifiche di cui all'allegato.
4. Gli insediamenti di cui al presente articolo, unitamente ai loro lotti teorici di pertinenza, sono dichiarati "Zone di recupero" ai sensi dell'art. 27 e seguenti della Legge 05.08.78 n. 457.
5. Sui complessi rurali in oggetto sono possibili gli interventi di cui all'art. 3, lettera a, b, c del D.P.R. n. 380/2001 senza mutamenti delle destinazioni d'uso attuali, riferite ad ogni singolo edificio, sul quale è comunque estensibile la destinazione prevalente a tutto il volume esistente; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione interna.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia complessiva saranno autorizzabili con semplice permesso di costruire solo per l'attività agricola insediata e nel caso di comprovate necessità di adeguamento tecnologico delle strutture e degli impianti.

7. Gli interventi sui corpi di fabbrica di antica formazione individuati nelle schede di cui all'Allegato A dovranno prevedere operazioni che tendano alla valorizzazione e al recupero dell'insediamento nei suoi caratteri architettonici ed ambientali.
8. Esse dovranno essere individuate per ciascun corpo di fabbrica modalità specifiche di intervento che dovranno individuare:
 - Elementi da valorizzare per i quali si riterrà opportuna la conservazione attraverso interventi tesi alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali di cui i manufatti stessi risultino essere elementi di caratterizzazione. Tali elementi dovranno essere riportati ad ottimali condizioni di leggibilità.
 - Elementi da riprogettare per i quali si evidenzia la necessità di trasformazione secondo criteri progettuali che ne consentano una più rispondente connessione ai caratteri salienti dell'intorno.
 - Elementi da rinnovare con possibilità di sostituzione e rifacimento dei manufatti mediante l'indicazione di opportune provvidenze progettuali ed esecutive che consentano un corretto inserimento nell'ambito del contesto.
9. È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. I mutamenti di destinazione d'uso urbanistica – cioè quelli che determinano la destinazione prevalente del complesso – anche se in assenza di opere edilizie, sono ammessi per gli edifici o i complessi solo nell'ambito di un Piano di Recupero e soltanto nel caso in cui abbiano perso l'attuale destinazione rurale da almeno 5 anni; agli effetti dell'applicazione di quanto precede la data da computarsi sarà definita con presentazione all'Amministrazione Comunale di una perizia giurata dal parte di Tecnico abilitato e che sarà predisposta a cura e spese dell'interessato.

Art. 81 Lotto teorico di pertinenza

1. Si definisce "lotto teorico di pertinenza" di un edificio esistente in zona agricola il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di ml. 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.
2. Nel caso di insediamenti costituiti da più edifici (complessi edilizi) il lotto teorico di pertinenza è quello che si ottiene congiungendo le parallele ai lati più estremi degli edifici costituenti l'insediamento, individuate alla distanza di ml. 25 dai lati stessi.
3. Qualora gli edifici costituenti il complesso siano distanti tra loro più di ml. 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. 82 Alberi di interesse monumentale

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

Art. 83 Immobili isolati con destinazione non agricola

1. Il P.G.T. individua nelle aree esterne alle zone urbanizzate e urbanizzabili gli edifici e i complessi esistenti totalmente o parzialmente utilizzati a fini diversi da quelli agricoli.
2. Tali insediamenti sono confermati allo stato di fatto sia per quanto concerne la consistenza volumetrica, sia per quanto concerne la destinazione d'uso.
3. Per tali edifici sono sempre consentiti, oltre che opere di manutenzione interna ed esterna, modesti ampliamenti in aderenza o in sopralzo con aumento di S.r.c. del 20% rispetto alla S.r.c. esistente, per gli immobili a destinazione residenziale; un aumento di S.u. del 15% rispetto alla S.u. esistente per gli immobili a destinazione non residenziale purché per tale aumento siano rispettate:
 - a. dalle strade la distanza minima di 10 ml. (salvo maggiori distanze previste dall'art. 9 del D.M. 02/04/68);
 - b. dai confini la distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato con minimo di 5 ml.;
 - c. dai fabbricati circostanti la distanza pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo di ml. 10.
4. I predetti ampliamenti avranno valore "una tantum" e saranno autorizzabili solo per gli immobili esistenti alla data di adozione del Piano.
5. Sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso fatte salve le destinazioni vietate di cui all'art. 63.
6. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri relativi all'intervento.

Art. 84 Presenze di carattere storico documentario - aree e ambiti di interesse archeologico

1. Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.
2. A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di intervento.
3. Particolare cura dovrà essere posta alla effettuazione di verifiche preliminari nell'ambito di aree nei pressi delle quali siano stati effettuati ritrovamenti archeologici: in tal senso il regolamento edilizio definirà gli interventi da effettuarsi all'interno delle aree che si trovino a distanza inferiore di 1000 mt dai luoghi dei ritrovamenti i quali saranno individuati in apposita planimetria depositata presso l'Ufficio tecnico in libera visione al pubblico.
4. La relazione del PdR dà conto di elementi e delle presenze archeologiche relative a ritrovamenti avvenuti nel tempo.
5. Nelle località relative a tali ritrovamenti nonché in tutte le aree di interesse archeologico individuate nella "Carta archeologica della Lombardia" - Provincia di Bergamo - ogni tipo di intervento che richieda modificazioni del suolo a profondità inferiori ai 60 cm dovranno essere preventivamente segnalati alla competente Soprintendenza.
6. Nel caso di ritrovamenti di qualsiasi natura si dovranno sospendere i lavori e segnalare tempestivamente, con documentazione fotografica alla Soprintendenza i ritrovamenti stessi.

Art. 85 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

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

Art. 86 Ambiti soggetti ad attività estrattiva

1. La cartografia del P.G.T. individua il sedime di una cava prevista dal Piano Cava Provinciale (approvato con DCR 14.05.2008 n. VIII/619, pubblicato sul BURL, 2° suppl. straord. n. 28 del 10.07.2008) in attesa dell'esito degli appelli proposti dalla Regione Lombardia e, solo nel caso in cui il Consiglio di Stato dovesse confermare le sentenze di primo grado, si dovrà far riferimento alla pianificazione previgente.

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 87 *Realizzazione di strutture temporanee*

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

suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe a quelle sopra descritte.

7. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile il rispetto delle norme di Codice Civile circa il diritto di terzi.

Art. 88 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e attrezzature al servizio della mobilità

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

Art. 89 Misurazione delle aree edificabili

1. La misurazione di ciascuna delle aree edificabili ove riportata nei documenti del P.G.T. è stata rilevata dagli elaborati grafici ed ha, pertanto, valore indicativo utile ai soli effetti dei calcoli teorici di insediabilità.
2. Agli effetti della individuazione delle reali possibilità edificatorie di ciascun lotto i progetti edilizi dovranno essere corredati di un rilievo topografico con calcolo analitico delle superfici edificabili.

Art. 90 Impianti di distribuzione dei carburanti

1. In tutte le fasce di rispetto stradale, ovunque collocate, è sempre consentita l'installazione di impianti di distribuzione.
2. Sono ammesse le attività di vendita dei prodotti previsti dalla speciale tabella per i titolari di distributori di carburanti di cui agli artt. 1, comma 2, 2° periodo e 6 della Legge n. 122/92, nonché attività di ristoro commerciale quali la somministrazione di cibi e bevande e la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.
3. Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono prevedere, oltre che la realizzazione delle attrezzature e dei supporti tecnologici all'attività di erogazione, anche la realizzazione di spazi per attività di ristoro e commerciali, per la riparazione dei veicoli, nonché di spazi abitativi per l'alloggio del gestore o del custode.
4. Sono inoltre ammessi spazi ad officina per il servizio di riparazione, nonché gli impianti di lavaggio per autoveicoli
5. Gli indici di edificabilità sono i seguenti:
6. Superficie minima territoriale per l'ammissibilità delle attività che prevedano la presenza delle funzioni complementari di cui al precedente 3° comma: 1.800 mq.
7. Rapporto massimo di copertura: 0,30 mq./mq.
8. Altezza massima: 7.00 ml.
9. La superficie coperta massima, destinabile alle attività complementari al servizio di distribuzione (esclusa quindi la copertura del solo impianto e dei collegamenti), non potrà superare i mq. 100.
10. L'eventuale alloggio per il titolare o il custode, potrà essere realizzato anche al primo piano con superficie lorda massima pari a mq. 100.

11. Tale alloggio dovrà avere garantiti i requisiti acustici passivi previsti per la Categoria A del D.P.C.M. 05.12.1997.
12. Nell'edificazione all'interno delle fasce di rispetto stradale dovranno essere rispettati i disposti del Codice della Strada.
13. Per quanto non precisato dal presente articolo, in ordine ai caratteri costruttivi e alle norme igienico-sanitarie, si dovrà fare riferimento alla disciplina del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene.

Art. 91 Edifici a nord della via Valle e della via Fontanili lungo il sedime ferroviario

1. Gli edifici di cui alla presente norma non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione.
2. Per essi sono consentite le operazioni di cui alle lettere a–b–c–d del D.P.R. n. 380/2001; per essi sono ammesse le destinazioni residenziali, terziarie e commerciali nonché piccole attività produttive, purché queste ultime non comportino problemi in ordine alla salvaguardia ecologica degli insediamenti e dei luoghi circostanti.

Art. 92 Complessi produttivi esistenti non confermati e non compatibili

1. Gli impianti produttivi non confermati e non compatibili sono contrassegnati con specifico simbolo sovrapposto a segno grafico di altra destinazione di zona.
2. Le costruzioni ad essi inerenti potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. gli interventi di straordinaria manutenzione sono consentiti solo in caso di necessità subordinatamente alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune e a cura e spese del richiedente che preveda la non indennizzabilità delle nuove opere, in caso di esproprio, ed i tempi ed i modi del definitivo trasferimento dell'impianto produttivo esistente.
4. Qualora il proprietario dell'immobile o degli immobili richieda la valutazione di compatibilità ed esso venga espresso positivamente, e purché l'insediamento non sia interessato da previsioni di aree e attrezzature di interesse e di uso pubblico o da previsioni "non aedificandi" di fasce di rispetto, l'insediamento potrà essere ricompreso tra quelli di cui al precedente art. 45 e sarà soggetto alla normativa da esso indicata.
5. Le prescrizioni del comma precedente non si applicano per gli immobili ricadenti in Ambiti di antica formazione .

Art. 93 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti e all'interno dei singoli lotti

1. Tutte le Norme e le previsioni del presente Piano di Governo del Territorio hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi o definite a vario titolo sui singoli lotti e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.
2. Pertanto le presenti Norme non costituiscono nè si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.
3. Allo stesso modo i Permessi di Costruire rilasciati in osservanza delle presenti Norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi per confirmatoria del rispetto dei diritti medesimi, la dichiarazione effettuata in sede di presentazione della domanda di Permesso di Costruire.
4. In tal senso il richiedente il Permesso di Costruire od il titolo abilitativo dovrà presentare contestuale dichiarazione della piena assunzione di responsabilità nei confronti del rispetto dei diritti di terzi confinanti e delle eventuali servitù e diritti verso altri terzi esistenti sull'area e sui fabbricati oggetto della domanda di Permesso di Costruire o di titolo abilitativo sollevando conseguentemente l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità rispetto all'osservanza di tali diritti nel rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 94 Sopralzi

1. I sopralzi eventualmente conseguenti all'applicazione delle presenti norme o di altre norme che li consentano potranno essere effettuati mantenendo il filo del perimetro esterno dei fabbricati indipendentemente dalle distanze dai confini purché nel rispetto dei disposti dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68 in materia di distanze tra fabbricati e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile.
2. In ogni caso i sopralzi non potranno essere effettuati superando le altezze massime consentite dalle norme delle singole zone in cui sono situati i fabbricati.

Art. 95 Compensazione ambientale

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione nelle aree soggette a pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale dell'intervento.
2. Ove sia ritenuto più opportuno ai fini della realizzazione di progetti finalizzati all'attuazione di interventi più generali negli ambiti localizzati ai sensi del successivo comma 3 la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione il reperimento di tali aree in zone idonee.
3. L'Amministrazione Comunale al fine di definire in modo adeguato la localizzazione degli interventi da effettuare mediante i criteri della compensazione ambientale di cui al presente articolo, individua annualmente con delibera della Giunta Comunale, uno o più areali interni agli ambiti di naturalità e/o di valenza ambientale sui quali effettuare interventi di valorizzazione e/o riqualificazione.
4. Fino a tale deliberazione gli interventi di compensazione saranno rivolti alla formazione dei percorsi ciclabili e a interventi di rinaturalizzazione delle fasce di riqualificazione paesistica individuate dalla disciplina del PdR.
5. Le aree sono individuate come elementi prioritari per gli interventi di compensazione ambientale e potranno all'uopo essere acquisite dall'Amministrazione o cedute alla stessa a soddisfacimento degli obblighi relativi agli interventi di compensazione ambientale previsti dalle presenti norme o dalla disciplina attuativa degli interventi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.
6. Su tali areali e con le finalità indicate nella medesima deliberazione gli interventi di cui al precedente comma potranno essere effettuati direttamente dai privati interessati mediante l'utilizzo delle somme dovute per gli interventi di cui alle presenti norme o, nel caso di intervento diretto dall'Amministrazione, degli importi monetizzati dai medesimi interventi.

7. Ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettabili ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata con deliberazione dell'Amministrazione Comunale entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

8. Il Piano delle Regole infine assume come riferimento per la struttura del verde arboreo la tavola 12 "Carta degli interventi possibili a sostegno del settore forestale" del PIF della Provincia di Bergamo al fine di individuare ulteriori indirizzi per gli interventi da definire ai sensi del precedente comma 3.

Art. 96 Misure di salvaguardia

1. Nelle more di approvazione del P.G.T. le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni sono obbligatorie.

Indice

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: GENERALITA'	2
<i>Art. 1</i> <i>Contenuti della normativa del Piano delle Regole</i>	3
<i>Art. 2</i> <i>Modalità di attuazione</i>	4
<i>Art. 3</i> <i>Inammissibilità di deroghe</i>	7
<i>Art. 4</i> <i>Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa</i>	8
<i>Art. 5</i> <i>Definizione degli indici e parametri urbanistici</i>	9
<i>Art. 6</i> <i>Misurazione delle distanze</i>	13
<i>Art. 7</i> <i>Parametri specifici per l'edificazione residenziale</i>	17
<i>Art. 8</i> <i>Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari</i>	20
<i>Art. 9</i> <i>Lotti liberi</i>	23
<i>Art. 10</i> <i>Lotto funzionale</i>	24
<i>Art. 11</i> <i>Asservimento dell'area di pertinenza</i>	25
<i>Art. 12</i> <i>Piani Attuativi del P.G.T.</i>	26
<i>Art. 13</i> <i>Piani esecutivi di iniziativa di privati</i>	28
<i>Art. 14</i> <i>Strade di P.G.T.: tipologie - distacchi - fasce di rispetto - linee di arretramento</i>	29
<i>Art. 15</i> <i>Parcheggi ed aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, commerciali e produttivi</i>	31
<i>Art. 16</i> <i>Miglioramento della qualità ambientale – progetto preliminare</i>	33
<i>Art. 17</i> <i>Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR</i>	36
<i>Art. 18</i> <i>Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione.</i>	38
<i>Art. 19</i> <i>Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori</i>	41
<i>Art. 20</i> <i>Titolo edilizio convenzionato</i>	42
<i>Art. 21</i> <i>Riqualificazione degli spazi aperti</i>	45
<i>Art. 22</i> <i>Dotazione dei requisiti urbanizzativi</i>	46
<i>Art. 23</i> <i>Destinazioni d'uso</i>	47
<i>Art. 24</i> <i>Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti</i>	52
<i>Art. 25</i> <i>Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale</i>	57
<i>Art. 26</i> <i>Autorimesse singole o collettive per gli edifici esistenti</i>	59
<i>Art. 27</i> <i>Tettoie baracche e simili: fabbricati accessori nelle aree residenziali</i>	61
	183

Art. 28	<i>Insedimenti negli ambiti di antica formazione</i>	62
Art. 29	<i>Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità</i>	68
Art. 30	<i>Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di parziale demolizione e ricostruzione</i>	70
Art. 31	<i>Ambiti di consolidamento allo stato di fatto</i>	71
Art. 32	<i>Ambiti di consolidamento allo stato di fatto con impianto urbanistico confermato</i>	73
Art. 33	<i>Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti</i>	75
Art. 34	<i>Aree interstiziali e di frangia: lotti liberi edificabili</i>	77
Art. 35	<i>Aree interstiziali e di frangia o di ambiti con impianto urbanistico confermato</i>	78
Art. 36	<i>Ambiti residenziali oggetto di Pianificazione Attuativa in avanzata fase di attuazione e/o semplicemente approvati da convenzionare</i>	79
Art. 37	<i>Ambiti edificabili interni al “continuum urbanizzato” soggetti a pianificazione attuativa</i>	81
Art. 38	<i>Aree di verde privato – ambiti residenziali di verde privato a volumetria definita</i>	83
Art. 39	<i>Norme speciali per l’edilizia nelle vicinanze della chiesa di Santa Liberata</i>	85
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		86
Art. 40	<i>Caratteri e destinazioni</i>	87
Art. 41	<i>Destinazioni nelle aree per insediamenti produttivi</i>	88
Art. 42	<i>Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi</i>	90
Art. 43	<i>Complessi produttivi già esistenti e confermati</i>	93
Art. 44	<i>Ambito con presenza di mix funzionale di riqualificazione urbanistico edilizia</i>	94
Art. 45	<i>Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili</i>	95
Art. 46	<i>Ambiti per insediamenti produttivi di completamento</i>	97
Art. 47	<i>Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione - ambiti con pianificazione attuativa approvata</i>	98
Art. 48	<i>Ambiti produttivi di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica</i>	100
Art. 49	<i>Interventi nell’ambito della via Panizzardo soggetto a PPCA</i>	101
Art. 50	<i>Zone a destinazione produttiva agroindustriale o per insediamenti di artigianato al servizio delle attività agricole</i>	103
Art. 51	<i>Complessi produttivi soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con possibilità di ridefinizione delle destinazioni d’uso</i>	105
Art. 52	<i>Ambiti con presenza di aziende a rischio di incidente rilevante e aree soggette a bonifica</i>	108
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: ATTIVITA’ COMMERCIALI E TERZIARIO DIREZIONALI		110
		184

Art. 53	<i>Definizione delle tipologie commerciali</i>	111
Art. 54	<i>Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali</i>	114
Art. 55	<i>Correlazione dei procedimenti</i>	115
Art. 56	<i>Attività prevalentemente terziario-commerciali confermate</i>	118
Art. 57	<i>Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali</i>	119
Art. 58	<i>Ambiti per insediamenti terziario commerciali consolidati soggetti a disciplina speciale</i>	121
Art. 59	<i>Zone commerciali soggette a Piano Attuativo</i>	123
Art. 60	<i>Aree per attrezzature alberghiere in corso di realizzazione soggette a piano attuativo</i>	125
Art. 61	<i>Ambiti per insediamenti terziari in fase di attuazione</i>	126
Art. 62	<i>Ambiti terziario commerciali confermati</i>	127
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DESTINAZIONI AGRICOLE		128
Art. 63	<i>Zone a destinazione agricola e insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola</i>	129
Art. 64	<i>Aree per attività florovivaistiche</i>	134
AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA		135
Art. 65	<i>Principi di carattere generale</i>	136
Art. 66	<i>Interventi di salvaguardia e valorizzazione del verde agricolo e delle valenze paesistico - ambientali</i>	138
Art. 67	<i>Tutela dei percorsi panoramici</i>	141
Art. 68	<i>Ambiti di salvaguardia paesistico-ambientale e Ambiti che conservano significativi caratteri dell'ambiente agrario di pianura: aree a parco agricolo</i>	142
Art. 69	<i>Verde di contenimento dell'edificato e Verde di distacco a protezione degli insediamenti – Parco agricolo del cimitero</i>	143
Art. 70	<i>Perimetro e zona di rispetto e di salvaguardia del complesso monumentale del Santuario e del Viale</i>	146
Art. 71	<i>Zone edificate lungo il viale del Santuario</i>	148
Art. 72	<i>Zone di rispetto - linee di visuale</i>	150
Art. 73	<i>Fasce di protezione e continuità fruitiva</i>	151
Art. 74	<i>Sistema lineare fruitivo: fasce di riqualificazione paesistica delle Rogge</i>	152
Art. 75	<i>Aree verdi private di valenza paesistica ambientale e verdi di arredo</i>	154
Art. 76	<i>Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori</i>	155
Art. 77	<i>Zone di valore naturalistico – PSIC DEL FONTANILE BRANCALEONE</i>	157
		185

<i>Art. 78</i>	<i>Insedimenti esistenti in zona agricola e di tutela e rispetto ambientale: interventi</i>	<i>158</i>
<i>Art. 79</i>	<i>Immobili esistenti con possibilità di intervento previo permesso di costruire</i>	<i>159</i>
<i>Art. 80</i>	<i>Insedimenti rurali di antica formazione soggetti a normativa di recupero</i>	<i>161</i>
<i>Art. 81</i>	<i>Lotto teorico di pertinenza</i>	<i>163</i>
<i>Art. 82</i>	<i>Alberi di interesse monumentale</i>	<i>164</i>
<i>Art. 83</i>	<i>Immobili isolati con destinazione non agricola</i>	<i>165</i>
<i>Art. 84</i>	<i>Presenze di carattere storico documentario - aree e ambiti di interesse archeologico</i>	<i>166</i>
<i>Art. 85</i>	<i>Esame dell'impatto paesistico dei progetti</i>	<i>167</i>
<i>Art. 86</i>	<i>Ambiti soggetti ad attività estrattiva</i>	<i>168</i>
NORME TRANSITORIE E FINALI		<i>169</i>
<i>Art. 87</i>	<i>Realizzazione di strutture temporanee</i>	<i>170</i>
<i>Art. 88</i>	<i>Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e attrezzature al servizio della mobilità</i>	<i>172</i>
<i>Art. 89</i>	<i>Misurazione delle aree edificabili</i>	<i>173</i>
<i>Art. 90</i>	<i>Impianti di distribuzione dei carburanti</i>	<i>174</i>
<i>Art. 91</i>	<i>Edifici a nord della via Valle e della via Fontanili lungo il sedime ferroviario</i>	<i>176</i>
<i>Art. 92</i>	<i>Complessi produttivi esistenti non confermati e non compatibili</i>	<i>177</i>
<i>Art. 93</i>	<i>Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti e all'interno dei singoli lotti</i>	<i>178</i>
<i>Art. 94</i>	<i>Sopralzi</i>	<i>179</i>
<i>Art. 95</i>	<i>Compensazione ambientale</i>	<i>180</i>
<i>Art. 96</i>	<i>Misure di salvaguardia</i>	<i>182</i>