COMUNE DI LALLIO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260

COLLABORATORI:
Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Arch. Maurizio Manenti
Dott. Urb. Elisabetta Crippa

data: APRILE 2012

aggiornamenti: APRILE 2013

Adozione: D.C.C. n° 8 del 04/06/2012

Approvazione: D.C.C. n° 18 del 15/11/2012
n°19 del 16/11/2012

COMUNE DI LALLIO

DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Art 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Lallio, ai sensi della LR 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. mediante l'approvazione di Piani Attuativi quali strumenti urbanistici di dettaglio prodromici all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla legge;
   b. in forma diretta, previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.

2. Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:
   - Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005
   - Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
   - La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/2005, fatta salva la normativa Statale prevalente
   - La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A), di cui all'art. 49 della L. 122/2010 e s.m.i.

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 o alla SCIA, ove queste possano essere utilizzate in alternativa al PdC, nonché ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.

4. In tutti i casi individuati dalle presenti norme, e comunque ove prescritto da disposizioni sovraordinate 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 individuati al successivo art. 10 o specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.

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

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

7. Ove sia prescritto 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, in conformità alle disposizioni della vigente legislazione statale o regionale.

8. Tali strumenti, in particolare, sono:

   a) I Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
   b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
   c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
   d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
   e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
   f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente
   g) I Piani Preliminari di Coordinamento d' Area, di cui al successivo art. 41, quali elementi prodromici alla Pianificazione Attuativa.

9. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e definiti sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire , della presentazione della Denuncia di Inizio Attività o di altro titolo abilitativo.

11. Nel caso di ricostruzione o trasformazione e modifica delle strutture di edifici, in misura superiore al 60% della propria consistenza edilizia, l'Amministrazione Comunale potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica degli allineamenti.

Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa

1. Il Piano delle Regole persegue la perequazione urbanistica quale elemento che deve mirare in ogni situazione a definire un sistema di diritti e doveri nel quale gli oneri e gli interventi per il soddisfacimento delle esigenze di infrastrutturazione e di realizzazione dei servizi atti a soddisfare le necessità del "pubblico" siano distribuiti secondo sistemi equitativi tra i soggetti attuatori degli interventi edilizi e/o di trasformazione urbana.

2. A tal fine all'interno dei perimetri delle aree interessate dagli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi "territoriali" e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà.

Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1 - Superficie territoriale (St)

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

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area individuata nella tavola di Piano da campitura grafica uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere realizzate all'interno dell'area stessa.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

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

4 - Densità di fabbricazione (densità edilizia)

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

Essa è così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la quantità complessiva di edificazione realizzabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la quantità complessiva di edificazione realizzabile e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto, ovvero il rapporto tra la quantità complessiva di edificazione realizzabile e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto di qualsiasi natura.

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

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta dai fabbricati presenti o da realizzare in un lotto e l'intera area del lotto, definita come al precedente punto 3.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti e dei volumi seminterrati esterni al perimetro del fabbricato.
Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo del Rapporto di Copertura, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di **ml. 2.00** e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici, già presenti sull'edificio e già presenti in recinzione. Inoltre le gronde e le pensiline non praticabili saranno considerate totalmente agli effetti del computo della superficie coperta
Salvo diversa indicazione di specifiche norma del PGT il rapporto di copertura si verifica in relazione alla Superficie fondiaria dei singoli lotti.

6 - Distanza minima dai confini (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza senza considerare gronde e pensiline sino ad una sporgenza massima di ml. 2.
Tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima consentita.
È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino o qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.
La distanza minima può essere ridotta fino a ml 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo, definito da una convenzione trascritta, dal quale risulti anche che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità minima di ml 10,00.
In caso di sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT la riduzione della distanza dai confini è consentita fino ad un minimo di ml 1,5 purchè il sopralzo non fuoriesca dal sedime dell'edificio esistente e si rispettino le distanze minime inderogabili di ml 3 tra pareti cieche di edifici antistanti e la distanza tra pareti finestrate secondo quanto stabilito al successivo punto 7.

7 - Distanza minima fra edifici (De)

Per distanza tra edifici si intende la distanza intercorrente tra pareti finestrate di edifici antistanti, misurata a squadra (ortogonalmente a ciascuna parete)
Tale distanza quando almeno una delle pareti sia finestrata deve essere pari all'altezza del fronte più alto dei due edifici antistanti e non deve comunque essere inferiore a ml 10.
Le distanze di cui al precedente comma non devono essere rispettate nel caso di pareti cieche e negli interventi nel Centro Storico nel quale le distanze tra edifici sono confermate nella situazione esistente.

Le distanze tra gli edifici stabilite dal presente punto sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.
Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a mt. 2,50 non hanno rilevanza ai fini dell'applicazione del presente articolo.
Le aperture nelle coperture, realizzate con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.
Ove le distanze tra edifici non siano diversamente specificate dalle singole norme di PGT si applica la disciplina del presente punto.
Le distanze di cui al presente punto possono essere derogate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o altri tipi di Piani Attuativi o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di proprietà, di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in mancanza di tali atti il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.
In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali (marciapiedi), ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi sia quando queste siano transitabili, sia ove non siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).
La distanza degli edifici dal confine stradale si misura sulla normale alla linea di confine esistente o prevista dal PGT.
Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e gli aggetti (gronde, pensiline) sino ad una sporgenza di m 2,00 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate sulle tavole del PGT con apposta simbologia o campitura grafica.
In generale, tranne che per le zone di antica formazione individuate dal PGT, e salvo altre diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada o da disposizioni dell'Ente proprietario o gestore
- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di Piano non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
  a) ml 5,00 per strade di larghezza fino a ml 7,00
  b) ml 7,50 per strade di larghezza tra ml 7.00 fino a ml 15,00
  c) ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

9 - Altezza degli edifici (H)

Ai fini delle prescrizioni del PGT, 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 edificativo.

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 definita con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 10 dal ciglio stradale, o per arretramenti degli edifici oltre i mt. 10.00 dalle strade imposti dall'Amministrazione Comunale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

L'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta, anche se posta su allineamenti verticali diversi o arretrati.

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) con la parete della facciata.

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta.

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 lineare non superi complessivamente il 25% dello sviluppo lineare della facciata sottostante.

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

Ove le altezze di zona siano indicate in numero di piani si considera per ogni piano l'altezza teorica di mt. **3.50** compresi i maggiori spessori di solaio per il contenimento dei consumi energetici e l'isolamento acustico.

Nel caso di coperture con pendenze della falda superiori al 45%, l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e l'altezza media calcolata tra la quota di imposta esterna della gronda orizzontale e l'intradosso del colmo della copertura.

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

11 – Unità di carico insediativo (UC) è determinato in rapporto alla dimensione della s.l.p. degli alloggi e definisce il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del

calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli standards urbanistici.
L'UC è disciplinata dalla normativa del Piano dei Servizi.

12 - Carico urbanistico primario (CU): esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio al servizio delle costruzioni indotti dalle diverse destinazioni d'uso. Esso è distinto e classificato in: basso, medio, alto ed è disciplinato dalla normativa del Piano dei Servizi.

13 - 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.

14 – Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio.

15 - 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. 14.

16 - 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.

17 – Ambito edificabile: è la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili intereventi 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 PGT, tenendo conto dei confini fisici e/o catastali riscontrabili dell'area.

18 - 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 eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di ml. 3,50, salvo diverse altezze teoriche fissate da specifiche norme del PGT.

Art. 5 Lotti liberi

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

2. Non è da considerare libero il "lotto funzionale" definito al successivo articolo 6.

Art. 6 Lotto funzionale

1. Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).

2. Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio, nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o complesso stesso.

3. Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne all'edificio o al complesso edilizio qualora le possibilità edificatorie del lotto di pertinenza di questa siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

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

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

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

5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle presenti norme, i Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.
   In tal caso la proposta dovrà essere valutata dalla "Commissione per la qualità delle Trasformazioni urbane" e il Piano Attuativo potrà essere presentato al Consiglio Comunale solo ove la Commissione abbia espresso motivato parere positivo.

6. I Piani Attuativi e i Programmi Intergrati di Intervento sono corredati dagli elaborati tecnici indicati nella disciplina del Documento di Piano e, in particolare, da una convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento.

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

8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interenti previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

9. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

10. Il deposito formale degli elaborati dei Piani Attuativi per l'avvio del procedimento di adozione e definitiva approvazione dei PA dovrà essere preceduto, ove previsto da specifica normativa di Piano o nel caso di P.A. in variante, dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità al fine di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dalle presenti norme.

11. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvederà, entro 15 gironi dal deposito della proposta preliminare, a trasmettere la documentazione alla Giunta Comunale, accompagnata da adeguata relazione tecnica, per la valutazione della proposta.

12. La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:
    - progetto planivolumetrico di massima;
    - relazione tecnica contenente la descrizione del P.A., delle proposte di standard qualitativi e del rapporto con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dal precedente art. 10;
    - relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi con riferimento in particolare alle modalità di attuazione degli stessi.

13. La proposta verrà sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Consiglio Comunale perché ne venga preso atto al fine di garantire la massima trasparenza delle procedure in corso di definizione e delle finalità delle stesse.

14. L'Amministrazione Comunale si pronuncerà comunque entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.

15. A seguito della valutazione positiva sulla proposta preliminare potrà essere presentata la proposta definitiva per l'avvio dell'iter procedurale di approvazione.

16. Nell'ambito della procedura preliminare ove richiesto dai proponenti l'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare eventuali elementi "premiali" in rapporto ai caratteri dell'intervento al fine di consentire l'incentivazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana.

Art. 8 Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione.

1. Il PGT 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 edificabilità consentita.

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 e comunque in tutti gli interventi previsti sul territorio comunale 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 interveti di ulteriore miglioramento rispetto ai parametri fissati dalle normative statali, regionali e comunali in materia e prevedano l'uso di energie rinnovabili

c - Interventi nel Centro Storico

Il PGT 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 successivo articolo 19, 4° e 5°comma.

d - Incrementi per la qualità progettuale

Gli interventi che saranno fatti oggetto di progetto preliminare ai sensi del successivo art.12, comma 1, 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 dalla Commissione per la Qualità delle trasformazioni urbane.
Tali incrementi non si applicano agli interventi di cui è prevista obbligatorietà dal progetto preliminare.
I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità progettuale, di cui al precedente comma 3, lettera c.

e - Incrementi per il miglioramento della classe sismica degli edifici.

Il PGT prevede la possibilità di assegnare, ai fini dell'incentivazione degli interventi che si adegueranno, sotto il profilo della protezione sismica, alla classe immediatamente superiore rispetto alla classe obbligatoria indicata dalla normativa vigente per il territorio comunale tale incremento è fissato nel 15% della S.l.p esistente o realizzabile.

4. Con cadenza semestrale la giunta Comunale relaziona al Consiglio Comunale relativamente agli incentivi consessi.

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. 9 delle presenti norme in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

6. I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità progettuale, 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. 9.

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, 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. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro 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. 10 Titolo edilizio convenzionato

1. Qualora, in situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, gli interventi edilizi possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato"

2. Nel caso di interventi soggetti a pianificazione attautiva questa può essere sostituita da Permesso di Costruire Convenzionato:
   - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo;
   - quando, per un edificio ricompreso in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto un intervento concernente una unità immobiliare per la quale le operazioni di recupero non compromettano la possibilità di interventi organici sulle parti comuni dell'edificio interessato o quanto sono previsti accorpamenti di volumi di cui è prescritta la demolizione.

3. Può, inoltre essere fatto obbligo di ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque venga interessato da disposizioni specifiche al cui adempimento venga condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

4. Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da 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 oggetti:
   - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostituitiva;
   - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
   - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;

- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

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

6. Gli impegni assunti con il Permesso di Costruire Convenzionato possono essere contenuti alternativamente in:
   - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.
   - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore.

7. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
   - precedentemente approvato dalla Giunta Comunale;
   - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
   - trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

8. I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità del titolo abilitativo, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

9. La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

10. Qualora il titolo convenzionato differisca dallo schema tipo approvato, nonchè nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da

approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

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

Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 45 della l.r. 12/2005; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.

2. Il computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino dei prezzi di riferimento delle opere edili della CCIA 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 urbnaizzativi.

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 procedimento 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. 12 Progetti preliminari: parere

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività i proprietari degli immobili oggetto di intervento o gli aventi titolo, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del relativo parere preventivo.

2. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
   - dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
   - dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno

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

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

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

6. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
   a) richiesta di concessione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme
   b) richiesta di interventi in deroga ai sensi del successivo art. 13.
   c) utilizzazione di volumetrie da attingere dal registro dei diritti edificatori in misura superiore a 300 mc..

7. Sulla richiesta si esprimerà l'Amministrazione, entro 60 giorni, sentita la "Commissione per la Qualità delle Trasformazioni Urbane" che sarà nominata con specifico provvedimento della Giunta Comunale e sarà composta da tre membri scelti tra persone esperte in materia urbanistica, in materia ambientale e paesaggistica e cittadini che abbiano un curriculum di impegno ed esperienza nel settore della storia e delle tradizioni locali e nella difesa e valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale. Il Responsabile del Procedimento parteciperà in funzione di coordinatore e segretario, senza diritto di voto.

8. Ove ritenuto opportuno la Commissione potrà avvalersi del parere della Commissione per il Paesaggio, ove istituita ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

9. Fino alla costituzione della Commissione di cui al precedente comma 7, il parere preventivo sarà espresso dalla Commissione Urbanistica.

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

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

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

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 dei 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 compostivi dell'involucro esterno.

5. Il PGT 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. 12 la Commissione con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina dell'art. 4 punti 5, 6, 8, 9, 10, 12, 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 approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT .

Art. 14 Destinazioni d'uso

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

2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le 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 edilizia.

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
   a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive, 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 pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
   c) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;
   d) **commerciale per la vendita al dettaglio**: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore

finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,

e) **commerciale per la vendita all'ingrosso**: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;

f) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,

g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché esercizi di somministrazione di cibi e bevande

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

i) **agricola produttiva**;

j) residenziale agricola.

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

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

2. Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:
   A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
   B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
   C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

3. Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:
   - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
   - definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.

     Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

4. Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

5. Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

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

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

8. Affinché la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:
   - intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
   - introduca l'uso in via principale.

9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

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

11. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

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

13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 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 operativa 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. 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.

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

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

18. 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 concerna 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.

19. 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.

20. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione IMU.

21. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al

reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

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

22. 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.

23. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
    - tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
    - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
    - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

24. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire o di altri titoli abilitativi è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

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

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

27. Non sono soggetti a pagamenti degli oneri i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizi,e salvo che determinino modifica della destinazione urbanistica dell'edificio nel quale vengono effettuati.

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

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

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

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

3. Negli ambiti di cui al presente articolo 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, strutture ricettive e ristoranti (anche in edifici autonomi), nonché attività di somministrazione di cibi e bevande;
   d - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
   e - locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 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 e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

4. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, anche con spazi cortilizi, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

5. Sono vietate le seguenti destinazioni:
   a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia (< 0,45 mq/mq di src);
   b) attività commerciali di grande distribuzione;
   c) attività produttive non di servizio qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150 e in ogni caso quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra;
   d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - **Rapporto di utilizzazione (Ru)**

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

Si esprime in mq./mq.

2 - **Superficie residenziale complessiva (Src)**

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

Dal computo sono tuttavia escluse:

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

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie,

c - le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3,00.
I seminterrati concorrono comunque alla formazione della superficie coperta.

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

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

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

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

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano individuate al successivo punto 4 per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

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

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

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

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

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

5 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta , indipendentemente dalla src esistente, dividendo il volume fisico del fabbricato oggetto di recupero, inteso come "solido geometrico" definito nel massimo inviluppo di ciascuno dei solidi che lo compongono, per il divisore 3.

Art. 18 Tessuto storico consolidato: interventi nell' Ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione

1. Gli interventi nell'ambito di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e i comparti urbani in esso compresi definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.

2. Sono di norma ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 19.

3. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:
   - alla salvaguardia dell'assetto morfologico del tessuto urbano;
   - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
   - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

4. Gli interventi di cui alla lettera f) dell'art, 27 della L.R. 12/2005 potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Piano di Recupero o di un Programma Integrato di Intervento.

5. Potranno essere concesse trasformazioni globali purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificata la morfologia dell'impianto, urbano vengano conservati i tracciati stradali gli interventi dovranno comunque essere coerenti con i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno urbano di riferimento

6. Soluzioni architettoniche innovative e demolizioni e ricostruzioni in deroga ai gradi di intervento di cui al successivo art. 19, saranno ammissibili solo se previste all'interno di una proposta di Programma Integrato di Intervento.

7. Ove necessario a migliorare la mobilità pedonale potrà essere imposta la realizzazione di portici da destinare ad uso pubblico.

8. Non è ammesso l' insediamento di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza, di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza purchè non

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

9. All'interno dei lotti edificati presenti nel Tessuto Urbano di antica formazione non è consentita la realizzazione di box nelle aree esterne agli edifici.

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

La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo, individuando i seguenti gradi di intervento:

GRADO 1° Edifici storici emergenti soggetti a tutela assoluta
Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.
Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione, salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° Edifici soggetti alla conservazione dell'impianto tipo-morfologico e dei caratteri compositivi e linguistici delle facciate
Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005.
È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione..
E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.
Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.
Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

GRADO 3° Edifici soggetti alla conservazione dell'involucro esterno e dei caratteri compositivi delle facciate
Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.
È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione..
Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

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

GRADO 4° Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilita' di modifica delle aperture

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

GRADO 5° Edifici soggetti alla limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della LR 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.
Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

GRADO 6° manufatti per i quali e' prevista la demolizione perche' in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione.

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

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

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

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato ove ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 10 comma 2.

La tav. 4 del Piano delle Regole indica con apposito segno grafico la presenza, nelle cortine edilizie, di elementi di carattere linguistico o decorativo che costituiscono testimonianze significative da conservare.

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

Gli interventi di cui al presente articolo potranno richiedere, a fronte di particolari elementi di onerosità degli interventi, se risultanti dalla procedura di approvazione del progetto preliminare, di beneficiare di diritti volumetrici compensativi, da iscrivere nel registro di cui all’art. 9.

Tali diritti saranno determinati in rapporto ad un massimo del 15% della slp interessata all’intervento e riconosciuti, sulla base di motivato parere positivo espresso in sede di espressione del parere preliminare, con specifica presa d’atto del Consiglio Comunale.

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

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

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

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

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

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

6. 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.

7. Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere della Commissione per la qualità delle trasformazioni urbane.

8. Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti commi potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione urbana estesi in

forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico, da attuarsi 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. 21 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna, ove ammessi, potranno essere attuati anche mediante svuotamento parziale o totale delle strutture edilizie, a condizione del mantenimento dell'intero sistema delle cortine murarie esterne, ed in particolare sulle parti prospettanti sugli spazi pubblici.

2. A tal fine il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata perizia tecnico-statica che valuti la possibilità di effettuare gli interventi proposti senza compromettere il mantenimento delle strutture murarie esterne indicando le necessarie modalità e tecniche di intervento, le provvidenze da attuare per garantire la sicurezza e la stabilità dei manufatti durante l'esecuzione dei lavori e i calcoli statici e le prescrizioni progettuali per il consolidamento strutturale definitivo.

Art.22 Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di edifici residenziali a villa o di unità edilizie con significativi spazi verdi di pertinenza.

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella tavola 3 del PdR con specifica campitura grafica uniforme.

2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine alla dimensione degli spazi verdi, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti, fatto salvo quanto previsto dal successivi commi

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

4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio sentita la Commissione del Paesaggio ove costituita solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico nell'ambito dell'esame paesistico di cui al successivo art. 63.

5. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti in misura massima del 20% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

6. Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.

7. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi come indicati al successivo art 68.

8. Sono inoltre ammesse demolizioni e ricostruzioni per una volumetria massima pari a quella esistente oltre l'ampliamento previsto dal precedente comma 5 e alle condizioni di cui ai precedenti punti 4, 6 e 7.

9. Nel caso di presenza di lotti liberi, così come definiti dal precedente articolo 5 si potrà procedere all'edificazione degli stessi nei limiti degli indici di cui al successivo art. 28, comma 2.

Art. 23 Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici con tipologie complesse e/o a palazzina

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono identificati come segue:
    a. Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici complessi e/o di tipo condominiale;
    b. Ambiti caratterizzati da presenza di edifici a palazzina.

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

3. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.

4. Sono ammessi sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole murature interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 45%.

5. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti,nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.

6. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%.

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

8. Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolato ai sensi del precedente comma, per ml 3,30.

9. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive, non cumulabili con altri incrementi derivanti da legislazioni derogatorie in materia urbanistico-edilizia, ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12.

Art. 24 Ambiti caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

1. In tutti gli ambiti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del PGT.

2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.

3. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo delle unità abitative esistenti con un incremento di Superficie residenziale complessiva non superiore al 15% della src esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio nel suo complesso: tale progetto potrà essere attuato anche separatamente per ciascuna unità immobiliare.

4. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di mt 1.20 rispetto alle pareti esterne e alla quota del colmo del tetto esistenti.

5. Le volumetrie in ampliamento derivanti dalle possibilità previste dal precedente comma 3 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Art. 25 Ambiti residenziali in corso di attuazione

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA, in corso di realizzazione, nonché di Programmi Integrati di Intervento sono confermati tutti i parametri edilizi e le previsioni e prescrizioni delle convenzioni o delle norme dei Piani stessi, sia di iniziativa pubblica che privata.

2. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione

3. La superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

4. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.

5. Qualora alla scadenza dell'efficacia dei Piani attuativi o, se ulteriore, dei titoli abilitativi, le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

6. Gli ambiti posti nella parte nord della via S. Bernardino, a confine con il territorio del Comune di Treviolo, individuati con specifico simbolo grafico e perimetrazione unitaria, possono essere fatti oggetto di variante alla pianificazione attuativa vigente al fine della trasposizione di quote di volumetria prevista dai singoli P.A. approvati.

7. In tal caso dovrà essere presentata Variante unitaria ai due strumenti vigenti, estesa all'intera area perimetrata, con possibilità di proporre maggiori altezze rispetto a quelle prevalentemente ammesse al fine di consentire le trasposizioni volumetriche.

8. Il progetto di variante dovrà essere oggetto delle procedure preliminari di cui al precedente art. 7 comma 10 e segg. e proporre adeguati standard qualitativi.

Art. 26 Lotti inedificati interstiziali o di frangia urbana utilizzabili a fini edificatori e lotti liberi di cui al precedente art. 5.

1. E' consentita l'edificazione dei lotti inedificati individuati nella tav. 3 del P.d.R. e nei lotti liberi di cui all'art. 5 eventualmente presenti negli Ambiti residenziali disciplinati dalla presenti norme, ad esclusione dell'Ambito dei antica formazione.

2. I nuovi edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente art. 16.

3. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
   - Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
   - Altezza massima secondo le disposizioni di cui all'art. 23 comma 7.
   - Rapporto di copertura: 40%;

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

5. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive di cui al comma 3 ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità del contesto urbano di riferimento, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.

6. Detti incrementi non potranno essere sommati con altri incrementi derivanti dall'applicazione di normative urbanistico-edilizie derogatorie.

Art. 27 Ambiti caratterizzati da presenze di tipologie edilizie e/o funzionali a destinazione prevalentemente non residenziale

1. Nei comparti edilizi di cui al presente articolo, con presenza di edificazione a destinazione mista con episodi edilizi non residenziali è possibile volgere a destinazione residenziale le parti di edifici o le costruzioni con destinazione diversa dalla residenza.

2. Per tali costruzioni è prevista la trasformazione dalle slp esistenti in src residenziali, con interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita dall'art. 27, 1° comma lettera d della LR 12/2005, e/o con demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza.

3. Gli interventi saranno realizzati previa approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area individuata con campitura continua uniforme.

4. Le superfici coperte e le altezze saranno definite nella proposta di Piano Attuativo che dovrà essere oggetto di "parere preventivo" ai sensi del precedente art. 7 comma 10 e segg.

5. Per gli edifici già residenziali esistenti, si applica la disciplina di cui all'art. 26 e seguenti con riferimento alla tipologia a).

Art. 28 Ambiti di riqualificazione urbana e riconversione degli insediamenti esistenti con quote di edilizia residenziale sociale

1. Negli Ambiti di cui al presente articolo, è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati esistenti mediante ipotesi progettuali di trasformazione urbana che garantiscano il raggiungimento di un alto "profilo qualitativo della trasformazione".

2. Tali ambiti sono individuati con specifica campitura e contraddistinti dalle lettere A e B.

Ambito A - via Monte Grappa/via delle Industrie

3. All'interno di tale ambito è prevista la ristrutturazione edilizio /urbanistica dell'edificazione esistente ovvero nuova edificazione con le possibilità di utilizzazione di cui ai successivi commi

4. All'interno di tale ambito è prevista la realizzazione di superfici a destinazione terziario, direzionale e commerciale per una quantità complessiva di mq 3.500 di slp. La rimanente quantità di slp presente negli edifici esistenti al momento dell'adozione del PGT potrà essere destinata a funzioni residenziali di edilizia convenzionata

5. All'intero di tali superfici è prevista la possibilità di allocare un massimo di mq 2.500 di superficie lorda di pavimento commerciale di vendita al dettaglio, con possibilità di attivazione di attività commerciali di vicinato e di esercizi per la somministrazione di cibi e bevande, comunque da ripartirsi in unità commerciali di media distribuzione, ciascuna con superficie di vendita non superiore a 300 mq.

6. Le superfici di vendita potranno fare riferimento esclusivamente ad attività di "vendita differita" o di "merci ingombranti", secondo le definizioni e i contenuti previsti dalla disciplina regionale in materia.

7. Le destinazioni a carattere terziario-direzionale non potranno essere inferiori alla quantità minima di 1000 mq di slp.

8. L'intervento di riqualificazione dovrà essere previsto da un progetto unitariamente esteso all'ambito individuato, mediante specifica perimetrazione nella tav. 3 del Piano delle Regole, e sarà attuabile previa approvazione di un Programma Integrato

di Intervento che dovrà prevedere, oltre all'organizzazione architettonica e funzionale delle superfici edificabili, i seguenti elementi:

a. attuazione di modelli progettuali intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana, mediante la progettazione di organismi edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo,

b. individuazione di un approccio progettuale che preveda interventi improntati alla sostenibilità ambientale, al risparmio energetico, anche mediante adeguati elementi di compensazione, considerando anche il verde privato come dato irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.

9. I parametri relativi alla superficie coperta e alle altezze massime di zona saranno definiti all'interno della proposta progettuale, ferma restando la necessità di un adeguato rapporto degli stessi ai caratteri presenti nell'ambito urbano circostante.

Ambito B - via Verdi/ via Monsignor Piazzi

10. All'interno di tale ambito è prevista la ristrutturazione edilizio/urbanistica dell'edificazione esistente con possibilità di utilizzazione della s.r.c. complessiva derivante dall'applicazione delle modalità di calcolo previste dall'art. 17 p. 5 in rapporto al volume esistente.

11. L'edificabilità così ottenuto avrà destinazione esclusivamente residenziale con possibilità di allocazione al p.t. di attività commerciali di vicinato e di esercizi per la somministrazione di cibi e bevande.

12. Il 40% della src dovrà essere destinato alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata. L'altezza massima è definita in ml. 10.

13. Gli interventi potranno essere realizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 29 Ambito strategico di riqualificazione urbana e riconversione di insediamenti produttivi a fini prevalentemente residenziali

1. Per l'area oggetto della disciplina del presente articolo sono previsti interventi di riqualificazione a funzioni residenziali/terziarie, con presenza di edilizia sociale da attuare mediante la predisposizione di Programma Integrato di Intervento.

2. La volumetria massima è prevista in 30.000 mc (10.000 mq src) ferme restando le quantità massime sopra indicate il rapporto di copertura e l'altezza dei fabbricati. Saranno definiti nella proposta di PII con le modalità di cui al precedente art. 7 comma 10 e segg.

3. L'intervento dovrà prevedere una quota minima di edilizia convenzionata pari al 10% della src complessiva.

4. All'interno dell'intervento sono ammesse tutte le destinazioni previste dal precedente art. 16, ferma comunque restando la prevalenza della destinazione residenziale.

5. Dovrà essere valorizzato il sistema lineare naturalistico della fascia corrispondente al corso della Roggia.

6. Dovrà essere assicurata la formazione di una ulteriore fascia di tutela ambientale piantumata a filtro con le attività produttive limitrofe e le via delle Rose.

7. La viabilità interna dovrà rapportarsi in modo corretto con il sistema viario circostante.

8. Dovrà essere garantito il soddisfacimento del carico urbanistico primario.

9. Gli interventi dovranno essere caratterizzati da elevata qualità progettuale e tesi al contenimento dei carichi ambientali e dei consumi energetici.

Art. 30 Ambito soggetto a pianificazione attuativa a volumetria definita con interventi soggetti a perequazione

1. Sono definiti nella planimetria tav. 3 del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.

2. Tali ambiti sono soggetti ad interventi di nuova edificazione previa approvazione di specifico Piano Attuativo.

3. I parametri edificatori sono i seguenti:
   - S.r.c. massima: mq. 900
   - Superficie coperta: 35% S.f.
   - Altezza massima: 3 piani f.t. (max 10 ml.)

4. I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; in tal caso le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

5. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.

6. L'edificazione potrà essere attuata previa approvazione di Piano Attutativo che dovrà prevedere la concentrazione dell'edificabilità su una delle due aree perimetrate e tendenzialmente sull'area fronteggiante la via Dante Alighieri.

7. Il lotto non occupato da edificazione sarà ceduto all'Amministrazione per la formazione di un'area a verde pubblico con possibilità di parziale destinazione a "orti urbani".

Art. 31 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
    - Zona del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modiche di altezza di falda;
    - Zone produttive da trasformare in residenza.
    - Interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa.

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

3. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
    - 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%** ;
    - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" nel rispetto di quanto disposto dalla L.R.12-2005 s.m.e i., 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 1 0 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e relativi spazi di manovra per ciascuna unità immobiliare.

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

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

6. Nell'ambito del perimetro dei Piani Attuativi non è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 32 Orti urbani

1. Nelle zone di frangia urbana è ammessa la formazione di "orti urbani" e nelle aree interstiziali di verde individuate alla tav. 3 mediante la suddivisione di appezzamenti purché la superficie complessiva di intervento sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50, salvo diverse indicazioni della cartografia di Piano.

2. L'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività.

3. I capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a 2x1,50 mt., con altezza non superiore a mt. 2,60 alla linea di gronda e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatible con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio urbano.

4. Dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento.

5. La recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde.

6. La delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante rete metallica e pali di legno di altezza compresa tra cm. 120 e cm. 150

7. L'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, e, di volta in volta, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Art. 33 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini

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

2. Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

3. Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc.

4. Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area pertinenziale, con un minimo comunque ammesso di mq 15 e un massimo non superabile di mq 30, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.

5. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.

6. I manufatti di cui ai precedenti commi 3 e 4 dovranno essere fatti oggetto di Permessi di Costruire e dovranno preventivamente ottenere parere favorevole della Commissione per la qualità delle trasformazioni urbane.

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

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 34 Caratteri urbanistici

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

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

3. Le "Zone per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

Art. 35 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi

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

2. Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 200 per ciascuna unità produttiva, indipendentemente dal numero delle unità abitative.

3. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e, di preferenza, essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.

4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio e sono ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

5. Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona, fermo restando che ciascuna attività produttiva potrà prevedere spazi per la vendita al dettaglio dei propri prodotti ai sensi delle disposizioni regionali in materia.

6. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

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

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

9. 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.

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

11. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

12. Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno comunque quelli della tipologia commerciale.

13. All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.

14. Sono vietate le seguenti destinazioni :
    - le attività commerciali al dettaglio non connesse con l'attività di produzione, ove non previste dalle norme di zona o quando abbiano i caratteri dimensionali della media e della grande distribuzione, o che prevedano insediamenti unitariamente organizzati con i caratteri ascrivibili ai "centri commerciali" così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e s.m.i. e dalla successiva normativa regionale in materia, salvo specifiche previsioni individuate dalla disciplina dei successivi articoli;
    - le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 200;
    - tutte le destinazioni non previste o specificate dal presente articolo;
    - le attività vietate dalla disciplina del Documento di Piano.

Art. 36 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive

1 - Altezza

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

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

2 - Indice di sfruttamento

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

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, (fondiaria o, nel caso di pianificazione attuativa, zonale), 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 strutture edilizie, sia con coperture di qualsiasi tipo, che con semplice pavimentazione.

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

4 - Rapporti fondiari e zonali

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

5 – Distacchi e distanze dai confini e tra gli edifici

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini sono da misurarsi a squadra e a raggio relativamente ai confini e a squadra relativamente alle distanze tra pareti finestrate.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 10.00.

6 - Superficie utilizzabile

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

7 - Superficie utilizzata

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

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata quando eccedono la sporgenza di ml. 2.00, in questo caso dovrà computarsi l'intera superficie.

8 - Superficie lorda di pavimento

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

Art. 37 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'art. 14 delle norme del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:
   - caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
   - caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
   - caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
   - lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
   - caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

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

3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla data di presentazione della stessa previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

4. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:
   a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore delegato;
   b - un esperto in materia urbanistica;
   c - un esperto del settore industriale considerato;
   d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL

5. Gli esperti saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto e la partecipazione sarà effettuata a titolo gratuito.

Art. 38 Ambiti ed edifici a destinazione produttiva confermati

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico e sono relativi ai tessuti produttivi industriali e artigianali esistenti.

2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
   - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 10 ml. all'imposta di gronda o della veletta;
   - Indice di sfruttamento: esistente; è sempre ammesso il raggiungimento di una superficie utilizzata pari al 50% della superficie fondiaria, salvo per gli edifici presenti negli ambiti di cui al successivo art. 42 per i quali è previsto un incremento massimo dell'esistente pari a 30 mq.
   - Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato; è comunque sempre fatto salvo il rispetto della disciplina del Regolamento Locale di Igiene.
   - Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

4. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'art. 14 e con i caratteri di cui all'art. 34.

5. È comunque consentito, per comprovate necessità di adeguamento tecnologico/impiantistico, un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.

6. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standard impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.

Art. 39 Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione

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

2. 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 PGT 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 medesimi Piani Attuativi, che sarà confermata con presa d'atto del Consiglio Comunale su conforme parere del Responsabile del Procedimento.

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.

Art. 40 Ambiti di completamento del sistema degli insediamenti produttivi esistenti soggetti a Piano Attuativo

1. L'ambito di cui al presente articolo costituisce completamento del Sistema degli insediamenti produttivi posto a ovest della via delle Industrie.

2. Tale ambito è costituito da due sub ambiti così caratterizzati:
   - il sub ambito posto in prosecuzione del PL in corso di attuazione prevede la realizzazione di interventi a destinazione produttiva con possibilità di raggiungere una superficie utilizzata massima pari al 60% della superficie fondiaria che sarà definita dallo schema progettuale del P.A. L'altezza massima degli edifici è definita in ml. 8,00.
   - Il sub ambito a nord, prospettante su via Europa sarà ceduto al Comune quale standard qualitativo di competenza dell'intervento e sarà destinato alla formazione di un bosco urbano da realizzare con la piantumazione di essenze autoctone d'alto fusto.

3. Gli interventi di cui al precedente comma saranno previsti all'interno di un piano attuativo esteso unitariamente all'intero ambito perimetrato alla cui attuazione è subordinato ogni tipo di trasformazione edilizia.

Art. 41 Comparti di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione

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

2. Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti e possibili cambi di destinazione anche a funzioni prevalentemente commerciali e terziarie, con possibilità di insediamento di attività terziarie di servizio.

3. Gli interventi potranno essere effettuati previa predisposizione di Programma Integrato d'Intervento ai sensi degli artt. 87 e seguenti della L.R. 12/2005.

4. I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

5. I parametri edilizi sono i seguenti:
   - Indice di sfruttamento max: 35%
   - Altezza max: da definirsi nell'ambito della proposta di Programma Integrato di Intervento.

6. La proposta di Programma Integrato di Intervento è subordinata al preliminare parere positivo della Commissione per la qualità delle trasformazioni urbane di cui al precedente art. 12, e dovrà individuare una proposta di realizzazione di standards qualitativi di elevato interesse generale, mediante messa a disposizione dell'A.C., in forma di cessione diretta o di monetizzazione, di una superficie minima da reperirsi negli "ambiti di attestazione del sistema di fruibilità naturalistica e formazione dei boschi urbani" di quantità pari alla superficie utilizzata prevista dal P.I.I.

7. i proponenti potranno sottoporre all'Amministrazione Comunale ipotesi di standard qualitativi parzialmente modificative rispetto a quella sopraindicata, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di valutarne la rispondenza all'interesse generale.

8. La tav. 3 del PdR individua con apposito simbolo grafico gli edifici a destinazione produttiva che possono mantenere tale destinazione anche nell'ambito del progetto del PII.

9. Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme di cui all'ultimo comma dell'art.71.

10. Il Consiglio Comunale potrà predisporre per gli ambiti di cui al presente articolo un Piano Preliminare di coordinamento d'area (PPCA) con contenuti, modalità ed elementi di indirizzo essenziali relativi:
    - alla struttura morfologica definitiva del comparto all'assetto dell'edificazione e alle tipologie edilizie, che saranno definite in forma prescrittiva
    - ai caratteri degli spazi pubblici e alle interrelazioni fisiche e funzionali tra gli stessi
    - agli aspetti della qualità ambientale ed urbana ed alle relative prescrizioni
    - alla definizione dei parametri delle operazioni urbanistiche unitarie coordinate.

11. Il computo generale di massima dei costi inserito in tale piano, costituirà il riferimento quantitativo per la determinazione della quota parte di oneri da addossare alle operazioni urbanistiche ed edilizie coordinate quale contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, calcolato in misura proporzionale al volume edificabile consentito.

12. Gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo possono subire, fino all'approvazione del PPCA, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonchè di ristrutturazione interna con esclusione della demolizione e ricostruzione ancorché fedele.

13. I proprietari delle aree interne al perimetro degli ambiti di cui al presente articolo potranno proporre all'Amministrazione il Piano Preliminare purchè esteso all'intero ambito perimetrato o ad un perimetro di dimensioni inferiori preventivamente concordato con l'Amministrazione.

Art. 42 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali

1. Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 100 ml. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati e sono contraddistinti da apposito simbolo grafico.

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

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

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

5. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, dovranno mantenersi nei limiti di una S.u. (Superficie utilizzabile) non superiore al 50% della superficie fondiaria e delle altezze esistenti.

6. Per gli interventi ammessi dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

7. Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente art 36.

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

9. Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui al precedente art. 36.

Art. 43 Destinazioni commerciali negli edifici produttivi

1. Negli edifici a destinazione produttiva è sempre ammessa la destinazione di parte delle slp per la commercializzazione dei prodotti dell'Azienda insediata.

2. Tali superfici non potranno comunque superare il 30% della slp, con un massimo di mq 200, escluse le eventuali superfici espositivi.

3. Le funzioni previste al precedente comma non potranno comunque superare complessivamente il 40% della slp complessiva.

4. tali funzioni si considerano complementari dell'attività principale e conseguentemente sono soggette, in quanto al contributo del PdC e al carico urbanistico della sosta alla disciplina delle destinazioni produttive.

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

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

1 - Altezza

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

2 - Indice di sfruttamento

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

3 - Rapporti fondiari e zonali

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

4 - Superficie utilizzabile

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

5 - Superficie utilizzata

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

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

6 - Superficie lorda di pavimento

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

Art. 45 Definizione delle tipologie commerciali

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

2. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive, che fanno riferimento ad una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

TABELLA A
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 250
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 251 a 900
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 901 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	Non prevista

3. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

4. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Slp se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.

Art. 46 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

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

2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

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

4. Il Piano delle Regole definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato, ferma restando in ogni zona la destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche la possibilità di insediamento di servizi di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 300 mq.

5. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato.

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

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

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

9. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone e ambiti del PGT e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)

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

11. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti 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 A di cui all'art. 44, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 47 Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio. 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. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.

3. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di Permesso di Costruire, va sottoscritta dal Responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il Permesso di Costruire.

4. 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.

5. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

10. 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.

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

Art. 48 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.

2. Nuove destinazioni commerciali al dettaglio con i caratteri della media distribuzione 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 dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, al 50% 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 di vendita indicata al precedente comma 2.

4. L'altezza massima è fissata in tre piani fuori terra, salvo altezze maggiori che si confermano.

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

6. È sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente

7. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standards impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.

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

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati dalle NTA del Piano dei Servizi e all'art. 49 delle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.

2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.

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

4. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento è possibile la monetizzazione.

5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.

6. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.

7. Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

8. I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

9. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 50 Parcheggi delle attività commerciali

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

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

3. La quota residua di posti parcheggio e relativa superficie può essere reperita in aree private, anche destinate a parcheggi pertinenziali, fino al 50% del fabbisogno purchè sia accessibile dalla viabilità pubblica.

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

5. Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 4 solo quando tali esercizi siano collocati all'interno del perimetro del Centro Storico.

6. Gli stalli dei parcheggi di cui al presente Articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x 5,50; il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto auto è pari a:
   - 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di strada;
   - 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati all'interno della struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

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

8. Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici ove previsti dalla tavola di progetto del Piano dei Servizi.

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

uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 51 Ambiti a destinazione prevalentemente terziaria/ricettiva

1. Tali ambiti sono individuati con specifica campitura uniforme alla tav. 3 del PdR.

2. Per tali ambiti vengono confermate le destinazioni specifiche già presenti all'interno dei singoli edifici e i caratteri plani volumetrici dei singoli edifici esistenti.

3. Le destinazioni in essere possono essere in tutto o in parte integrate o sostituite con le destinazioni di cui al precedente art. 14 , comma 7, lettere b), f), g) e con le attività commerciali di cui alla lettera d) con superficie di vendita non superiore a mq 300 nonché con le attività di cui alla lettera e), ad esclusione delle attività logistiche di autotrasporto, e dei magazzini per deposito e/o gestione delle merci.

4. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni edilizie di cu alle lettere a,b,c,d, dell'art. 27 della LR 12/2005.

5. É ammessa, con permesso di costruire convenzionato la demolizione con ricostruzione nei limiti di altezza e superficie coperta del fabbricato previsto esistente.

6. Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica o di demolizione e ricostruzione con caratteri diversi da quelli di cui al precedente comma potranno essere effettuati previa approvazione di piano attuativo con le procedure preliminari di cui al precedente art. 7 comma 10 e segg.

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

Art. 52 Aree destinate all'attività agricola

1. Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

2. In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dagli artt. 59 e segg. della L.R. 12/2005.

3. bis Tuttavia per la collocazione di edifici di nuova realizzazione, dovrà essere preventivamente dimostrata l'impossibilità di procedere al recupero degli edifici esistenti facenti parte dell'attività agricola con relazione alla dimensione degli stessi e alla condizione dello stato di fatto. Questa condizione dovrà essere riscontrata e valutata, sulla scorta di opportuna documentazione progettuale ed amministrativa, dall'Ufficio Tecnico Comunale con il supporto degli organi consultivo istituiti.

2 ter Qualora gli edifici venissero dismessi dall'attività agricola le nuove possibilità di destinazione urbanistica saranno determinate con specifica variante al P.G.T.

2 quater Oltre alle destinazioni già vietate espressamente dalle presenti norme, nelle zone a destinazione agricola non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Gli edifici residenziali, gli uffici, gli studi e laboratori professionali, le agenzie commerciali, le istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
- Attività produttive di qualsiasi genere;
- Le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma sia con i caratteri dimensionali delle attività di vicinato, sia con i caratteri di media e grande distribuzione,
- gli alberghi, i motel.

4. Le costruzioni ammesse sono le seguenti:
   - abitazioni per i soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della l.r. 12/2005 (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);

- stalle ed edifici per allevamenti destinati ad "uso familiare" dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- serre per colture.

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

6. Le abitazioni dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

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

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

9. I limiti di edificazione a scopo residenziale sono quelli individuati dalla disciplina della l.r. 12/2005/Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

10. 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.

11. Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per l'edificazione nelle aree agricole comprese le superfici coperte delle abitazioni non può superare il 10% della superficie totale computabile.

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

13. 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.

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

15. 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.

16. Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

17. 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.

18. 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.

19. Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente il permesso di costruire.

20. Non sono comunque mai computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

21. 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.

22. Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall' ASL.

Art. 53 Ambiti agricoli a colture speciali: attività florovivaistiche e orticole

1. Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticole sono destinate alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita. Essi possono essere inseriti nelle zone per attività produttive o negli ambiti rurali previa valutazione paesistica.

2. Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'area condotta nel Comune, salva la conferma delle superfici coperte già esistenti al momento dell'adozione delle presenti norme.

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 5% della superficie coperta dell'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. Nel caso di interventi di sostituzione dei manufatti esistenti la superficie coperta dovrà essere ridotta in modo da consentire all'interno del perimetro dell'insediamento la formazione di una fascia alberata continua da porre lungo il confine dell'insediamento per una profondità non inferiore a 5 ml., da realizzare con alberature autoctone, salvo quanto previsto dal successivo comma 4.

7. La tav. 3 del Piano delle Regole individua "fasce alberate di mitigazione paesistico ambientale" all'esterno degli attuali perimetri degli ambiti nei quali sono insediate le attività in serra: l'andamento di tali fasce di protezione potrà essere realizzato nella posizione indicata ove le aree interessate dalla fascia siano di proprietà dell'azienda. In caso contrario tale fascia dovrà essere realizzata all'interno del perimetro degli insediamenti esistenti, come previsto dal precedente comma 6.

AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Art. 54 Principi di carattere generale

1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

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

3. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi che sono individuati come portatori di 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 paesitica 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 riequlibrio 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. 55 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.

3. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

Art. 56 Sistema lineare fruitivo: fasce di riqualificazione paesistica delle Roggia Benaglia e torrente Morletta e formazione di boschi urbani

1. Si tratta degli ambiti lungo le aste delle rogge Benaglia e torrente Morletta, 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. 68.

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. 68, individua annualmente con delibera della Giunta Comunale, uno o più areali interni agli ambiti di naturalità sui quali effettuare interventi di valorizzazione e/o riqualificazione.

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.

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. 57 Aree verdi private di valenza paesistica ambientale e verdi i arredo

1. La tav. 3 del PdR individua le area 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. 58 Riqualificazione del sistema urbano lungo il fronte della ex SS 525

1. Il PdR conferma gli indirizzi e le direttive già previste dal vigente Piano Preliminare di Coordinamento d'Area per gli interventi di riqualificazione urbana ed edilizia previsti dal citato P.P.C.A.

2. Gli interventi sugli edifici esistenti e sulle aree pubbliche presenti lungo il tracciato dell'asse stradale della ex S.S. 525, sono pertanto soggetti, oltre alla disciplina dei comparti urbanistici nei quali sono inseriti, anche ai tipi di intervento previsti dalle specifiche schede afferenti gli edifici stessi, allegate al P.P.C.A.

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

1. Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, 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 2 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione di cui all'art. 68 delle presenti norme.

Art. 60 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

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

2. Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici" una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.

3. Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.

4. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.

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

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

7. Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

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

9. Le distanze di cui ai precedenti commi potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al PGT

Art. 61 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. 62 Presenze di carattere storico documentario

1. Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.

2. A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

Art. 63 Aree di rispetto

1. Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.

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

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

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

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

6. Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:
   a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
   b) accumulo di concimi organici;
   c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
   d) realizzazione di aree cimiteriali;
   e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
   f) apertura di cave e pozzi;
   g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
j) impianti di trattamento di rifiuti;
k) pascolo e stazzo di bestiame;
l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

Art. 64 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 lavorazione 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 Pesistico Regionale.

AREE E AMBITI CHE CONCORRONO ALLA DEFINZIONE DELLE RETI ECOLOGICHE

Art. 65 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Il Piano delle Regole nella "Componente paesistica" e il Documento di Piano individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna, in particolare si fa riferimento principalmente alla fascia di riqualificazione paesistica delle Roggia Benaglia e Torrente Morletta nonché alle fasce lineari di verde individuate dalla cartografia a monte del Parco Agricolo e nelle fasce interne all'edificato del comparto produttivo di sud est.

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

3. Il Comune con apposito studio specifico:
   - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
   - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
   - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. 66 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale

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

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

Art. 67 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

1. Ove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi aperti, in continuità, devono essere realizzati varchi per garantire dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.

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

Art. 68 Compensazione ambientale

1. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione nelle aree soggette a pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale dell'intervento.

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

3. Nei nuovi interventi edilizi, dovrà essere garantita anche mediante monetizzazione, la realizzazione di una pianta di alto fusto ogni mc 300 di intervento, da piantumare sul territorio comunale in aree appositamente individuate dall'Amministrazione mediante intervento eseguito dall'Amministrazione stessa utilizzando i proventi della monetizzazione.

4. Con apposita specifica deliberazione, contestualmente all'adozione del Regolamento Edilizio, il Consiglio Comunale individua gli ambiti territoriali o le aree nelle quali attuare gli interventi di compensazione, indicando inoltre i valori economici sostitutivi per la monetizzazione di cui al precedente comma 4.

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 69 Realizzazione di strutture temporanee

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

2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalla norma di riferimento e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.

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

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

5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.

6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali se costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, 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. 70 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. 71 Inammissibilità di deroghe

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

2. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

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 LR 12/2005.

INDICE

Art 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole....2
Art. 2 Modalità di attuazione....3
Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa....5
1.Il Piano delle Regole persegue la perequazione urbanistica quale elemento che deve mirare in ogni situazione a definire un sistema di diritti e doveri nel quale gli oneri e gli interventi per il soddisfacimento delle esigenze di infrastrutturazione e di realizzazione dei servizi atti a soddisfare le necessità del "pubblico" siano distribuiti secondo sistemi equitativi tra i soggetti attuatori degli interventi edilizi e/o di trasformazione urbana....5
2.A tal fine all'interno dei perimetri delle aree interessate dagli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi "territoriali" e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà....5
Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici....6
Art. 5 Lotti liberi....11
Art. 6 Lotto funzionale....12
Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi....13
Art. 8 Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione....16
Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori....19
Art. 10 Titolo edilizio convenzionato....20
Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi....23
Art. 12 Progetti preliminari: parere....24
Art. 13 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR....26
Art. 14 Destinazioni d'uso....28
Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti....30
Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale....36
Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale....37
Art. 18 Tessuto storico consolidato: interventi nell' Ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione 39
Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione....41
Art. 21 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia....46
Art.22 Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di edifici residenziali a villa o di unità edilizie con significativi spazi verdi di pertinenza....47
Art. 23 Ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici con tipologie complesse e/o a palazzina....48
Art. 24 Ambiti caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera....50
Art. 25 Ambiti residenziali in corso di attuazione....51
Art. 26 Lotti inedificati interstiziali o di frangia urbana utilizzabili a fini edificatori e lotti liberi di cui al precedente art. 5....52
Art. 27 Ambiti caratterizzati da presenze di tipologie edilizie e/o funzionali a destinazione prevalentemente non residenziale....53
Art. 28 Ambiti di riqualificazione urbana e riconversione degli insediamenti esistenti con quote di edilizia residenziale sociale....54
Art. 29 Ambito strategico di riqualificazione urbana e riconversione di insediamenti produttivi a fini prevalentemente residenziali....56
Art. 30 Ambito soggetto a pianificazione attuativa a volumetria definita con interventi soggetti a perequazione....57
Art. 31 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti....58
Art. 32 Orti urbani....59
Art. 33 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini....60
Art. 34 Caratteri urbanistici....62
Art. 35 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi....63
Art. 36 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive....65
Art. 37 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure....67
Art. 38 Ambiti ed edifici a destinazione produttiva confermati....69
Art. 39 Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione....70
Art. 40 Ambiti di completamento del sistema degli insediamenti produttivi esistenti soggetti a Piano Attuativo....71
Art. 41 Comparti di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione....72
Art. 42 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali....74
Art. 43 Destinazioni commerciali negli edifici produttivi....75

1.Negli edifici a destinazione produttiva è sempre ammessa la destinazione di parte delle slp per la commercializzazione dei prodotti dell'Azienda insediata.....75
2.Tali superfici non potranno comunque superare il 30% della slp, con un massimo di mq 200, escluse le eventuali superfici espositivi.....75
3.Le funzioni previste al precedente comma non potranno comunque superare complessivamente il 40% della slp complessiva.....75
4.tali funzioni si considerano complementari dell'attività principale e conseguentemente sono soggette, in quanto al contributo del PdC e al carico urbanistico della sosta alla disciplina delle destinazioni produttive.....75
Art. 44 Parametri specifici per l'edificazione degli edifici terziari e commerciali.....77
Art. 45 Definizione delle tipologie commerciali 78
Art. 46 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali.....80
Art. 47 Correlazione dei procedimenti.....82
Art. 48 Attività prevalentemente terziario-commerciali confermate.....84
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. 84
2.Nuove destinazioni commerciali al dettaglio con i caratteri della media distribuzione 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.....84
3.Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, al 50% 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 di vendita indicata al precedente comma 2.....84
4.L'altezza massima è fissata in tre piani fuori terra, salvo altezze maggiori che si confermano.....84
5.Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.....84
6.È sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente 84
7.Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standards impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.....84
Art. 49 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali.....85
Art. 50 Parcheggi delle attività commerciali.....87
Art. 51 Ambiti a destinazione prevalentemente terziaria/ricettiva.....89
Art. 52 Aree destinate all'attività agricola.....91
Art. 53 Ambiti agricoli a colture speciali: attività florovivaistiche e orticole.....95
6.Nel caso di interventi di sostituzione dei manufatti esistenti la superficie coperta dovrà essere ridotta in modo da consentire all'interno del perimetro dell'insediamento la formazione di una fascia alberata continua da porre lungo il confine dell'insediamento per una profondità non inferiore a 5 ml., da realizzare con alberature autoctone, salvo quanto previsto dal successivo comma 4.....95
Art. 54 Principi di carattere generale.....97
Art. 55 Ambiti di salvaguardia paesistico-ambientale e ambiti che conservano significativi caratteri dell'ambiente agrario di pianura: aree a parco agricolo 98
Art. 56 Sistema lineare fruitivo: fasce di riqualificazione paesistica delle Roggia Benaglia e torrente Morletta e formazione di boschi urbani.....99
Art. 57 Aree verdi private di valenza paesistica ambientale e verdi i arredo.....101
Art. 58 Riqualificazione del sistema urbano lungo il fronte della ex SS 525.....102
1.Il PdR conferma gli indirizzi e le direttive già previste dal vigente Piano Preliminare di Coordinamento d'Area per gli interventi di riqualificazione urbana ed edilizia previsti dal citato P.P.C.A.....102
2.Gli interventi sugli edifici esistenti e sulle aree pubbliche presenti lungo il tracciato dell'asse stradale della ex S.S. 525, sono pertanto soggetti, oltre alla disciplina dei comparti urbanistici nei quali sono inseriti, anche ai tipi di intervento previsti dalle specifiche schede afferenti gli edifici stessi, allegate al P.P.C.A.....102
.....102
Art. 59 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore.....103
1.Il PGT, 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.....103
Art. 60 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori.....104
Art. 61 Alberi di interesse monumentale.....105
Art. 62 Presenze di carattere storico documentario.....106

Art. 63 Aree di rispetto *107*
Art. 64 Esame dell'impatto paesistico dei progetti *109*
Art. 65 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità *111*
Art. 66 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale *112*
Art. 67 Varchi funzionali ai corridoi ecologici *113*
Art. 68 Compensazione ambientale *114*
Art. 69 Realizzazione di strutture temporanee *116*
Art. 70 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e attrezzature al servizio della mobilità *117*
Art. 71 Inammissibilità di deroghe *118*