

PIANO DELLE REGOLE

del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

del comune di **VILLA DI SERIO**



AGGIORNAMENTO DI ADEGUAMENTO AL PTCP — gennaio 2025

ARCH. FILIPPO SIMONETTI — URB. SILVIA PLACCHI

STESURA ORIGINARIA: DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI
CON APPROVAZIONE: D.C.C. N° 6/7 DEL 12 E 13/06/2013
MODIFICATO A SEGUITO DI ADOZIONE: D.C.C. N° 10 DEL 18/04/2024
APPROVAZIONE: D.C.C. N° 32 DEL 9/12/2024

Sommario

CAPO I.	DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art 1.	Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole.....	2
Art 2.	Modalità di attuazione	5
Art 3.	Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa	7
Art 4.	Definizione degli indici e dei parametri urbanistici.....	8
Art 5.	Lotti liberi.....	14
Art 6.	Lotto funzionale.....	15
Art 7.	Disciplina dei Piani Attuativi.....	16
Art 8.	Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole.....	17
Art 9.	Compensazione e perequazione urbanistica, registro dei diritti edificatori	18
Art 10.	Titolo edilizio convenzionato.....	21
Art 11.	Dotazione dei requisiti urbanizzativi e provvidenze per gli interventi su aree dismesse o critiche	25
Art 12.	Progetti preliminari.....	26
Art 13.	Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR	28
Art 14.	Destinazioni d'uso	30
Art 15.	Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti.....	32
CAPO II.	DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	37
Art 16.	Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale	37
Art 17.	Parametri specifici per l'edificazione residenziale.....	39
Art 18.	Interventi nell'ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione (Centro Storico).....	41
Art 19.	Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione	43
Art 20.	Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità.....	47
Art 21.	Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione ...	48
Art 22.	Ambito di prossimità del Centro Storico	49
Art 23.	Ambito di centralità.....	50
Art 24.	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi verdi.....	51
Art 25.	Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica.....	52
Art 26.	Interventi nelle zone edificate e nei lotti edificabili in ambito collinare	54
Art 27.	Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera.....	56
Art 28.	Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori.....	57
Art 29.	Comparti urbani caratterizzati da presenze di tipologie miste o non residenziali e/o da situazioni morfologicamente unitarie caratterizzati da tipologie edilizie disomogenee.....	58
Art 30.	Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riqualificazione e/o riconversione.....	59
Art 31.	Comparti urbani a media densità soggetti alla disciplina del piano attuativo.....	59
Art 32.	Aree di verde privato di valenza ambientale.....	61
Art 33.	Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	62
Art 34.	Orti urbani	63
Art 35.	Tettoie nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini.....	64
CAPO III.	DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	65
Art 36.	Caratteri urbanistici	65
Art 37.	Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi	66
Art 38.	Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari	69
Art 39.	Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure	71
Art 40.	Tessuti insediativi prevalentemente produttivi di completamento	72
Art 41.	Tessuto insediativo con presenza di attrezzature tecnologiche speciali (centrale Italgen)	73

Art 42.	Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali.....	74
Art 43.	Aree con previsioni confermate per attrezzature ed impianti tecnologici	75
Art 44.	Edifici a destinazione produttiva interni al perimetro dell'ambito collinare e dell'ambito fluviale.....	76
Art 45.	Area di deposito inerti.....	78
CAPO IV.	DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: ATTIVITA' COMMERCIALI	79
Art 46.	Parametri specifici per l'edificazione degli edifici terziari e commerciali	79
Art 47.	Definizione delle tipologie commerciali	81
Art 48.	Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali.....	83
Art 49.	Correlazione dei procedimenti.....	84
Art 50.	Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali.....	86
Art 51.	Parcheggi delle attività commerciali	87
CAPO V.	DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DESTINAZIONI AGRICOLE.....	88
Art 52.	Attività agricole.....	88
Art 53.	Attività florovivaistiche e orticole, Vivai.....	89
CAPO VI.	AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE.....	90
Art 54.	Principi di carattere generale.....	90
Art 55.	Ambito collinare di particolare valenza paesistico ambientale soggetto ad interventi di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale e insediamenti sparsi.....	91
Art 56.	Intervento sugli edifici esistenti nell'ambito collinare.....	93
Art 57.	Giudizio di globalità per gli interventi sull'edilizia esistente in ambito collinare.....	97
Art 58.	Metodologia degli interventi.....	98
Art 59.	Destinazione d'uso degli edifici esistenti nell'ambito collinare.....	101
Art 60.	Aree di pertinenza e fabbricati accessori.....	103
Art 61.	Riqualificazione dei percorsi viari di accesso all'ambito collinare	105
Art 62.	Ambiti di naturalità da valorizzare: tutela e valorizzazione della fascia spondale del fiume Serio	106
Art 63.	Fasce di protezione e valorizzazione fruitiva del reticolo idrico (torrenti Capla e Gavarnia).....	107
Art 64.	Percorsi di interesse paesistico	108
Art 65.	Ambiti boscati dell'ambito collinare.....	109
Art 66.	Alberi di interesse monumentale	110
CAPO VII.	AREE E AMBITI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DELLE RETI ECOLOGICHE.....	111
Art 67.	Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....	111
Art 68.	Aree di supporto alla rete ecologica.....	114
Art 69.	Ambiti prevalentemente boscati della quota collinare costituenti gangli del sistema delle reti ecologiche.....	115
Art 70.	Varchi funzionali ai corridoi ecologici	116
Art 71.	Compensazione ambientale.....	117
CAPO VIII.	INTERVENTI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI SPECIFICI.....	118
Art 72.	Tutela geologica ed idrogeologica del territorio.....	118
Art 73.	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	120
CAPO IX.	NORME FINALI E TRANSITORIE	121
Art 74.	Presenze di carattere storico documentario	121
Art 75.	Fasce e aree di rispetto	122
Art 76.	Realizzazione di strutture temporanee	124
Art 77.	Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e attrezzature al servizio della mobilità.....	125
Art 78.	Deroghe e valutazione di proposte non conformi.....	126

CAPO I. DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DISPOSIZIONI GENERALI

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 Villa di Serio, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
2. Le presenti norme si integrano con:
 - la tav. 1 del PdR "Struttura della rete paesistica";
 - la tav. 2 del PdR "Rete ecologica comunale"; - la tav. 3 del PdR "Disciplina degli interventi";
 - la tav. 4 del PdR "Prescrizioni per gli interventi edilizi nel centro storico"
 - la disciplina del Documento di Piano che definisce tutte le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche;
 - le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico.

DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

3. L'attuazione degli ambiti di trasformazione principale (AR da 1 a 3 e AT1), individuati dal Documento di Piano, avviene in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05, è disciplinata con riferimento diretto al Documento di Piano, in particolare al cap. 7.1.1, e può, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto in esso previsto.
4. In caso di attuazione differente, il Piano Attuativo proposto dovrà evidenziare le variazioni rispetto al Documento di Piano e dimostrare il carattere migliorativo della nuova proposta.
5. Qualora le modifiche riguardino una diversa definizione delle aree riconosciute con vocazione edificatoria dal Documento di Piano, il nuovo assetto proposto dovrà palesare sia la capacità di configurazione di un paesaggio urbano di maggior pregio che il miglioramento del saldo ambientale previsto.
6. Per una migliore compartecipazione degli operatori privati al perseguimento degli obiettivi di Piano, e per un efficiente ed ordinato sviluppo della progettazione degli ambiti di trasformazione, è auspicata la preventiva redazione di un atto preliminare al Piano Attuativo, nelle modalità di cui all'art. 12, contenente l'illustrazione dello schema insediativo proposto ed i principali parametri dell'intervento, da assoggettare ad

un'espressione preventiva della giunta comunale.

7. Le proposte di Piano Attuativo potranno riguardare anche parti dell'ambito di trasformazione interessato, purché coerenti con le modalità di attuazione previste dal Documento di Piano. In questo caso dovranno comunque essere corredate da un planivolumetrico esteso all'intero ambito a dimostrazione dell'integrazione della proposta nell'assetto complessivo dell'area e della fattibilità dell'intera trasformazione.
8. Qualora l'attuazione dell'ambito di intervento avvenga per parti, ed il proponente dimostri l'impraticabilità dell'acquisizione, all'interno del comparto, a valore stabilito dal Documento di Piano, dei diritti edificatori necessari per la sua attuazione, i diritti edificatori potranno essere acquisiti con le modalità di cui all'art. 9.10.a.
9. L'attuazione di parti degli ambiti di trasformazione che comporti esclusivamente la cessione delle aree per dotazioni pubbliche mediante la contemporanea cessione dei diritti edificatori dell'area, o anche la mera cessione di diritti edificatori, qualora la parte edificabile dell'ambito di trasformazione sia già stata integralmente assoggettata a Piano Attuativo, e questo sia già approvato e convenzionato, avviene con procedure dirette senza la necessità di ulteriori piani attuativi.
10. Il Piano attuativo deve essere redatto per un carico insediativo compreso tra il minimo ed il massimo previsto nella specifica scheda del Documento di Piano. Nel caso i diritti edificatori residenti nell'ambito, eventualmente corretti con i coefficienti di cui all'art. 7.3, non siano sufficienti a raggiungere l'edificabilità minima prevista, per l'attuazione dello stesso occorre l'acquisizione di diritti edificatori fino al raggiungimento di tale valore.
11. Con riferimento alle disposizioni del Piano dei Servizi si determinano le dotazioni territoriali necessarie per la realizzazione dell'intervento. I parcheggi così determinati sono interamente da realizzare all'interno dell'ambito.
12. Le aree per dotazioni territoriali, se dovute in misura superiore a quelle effettivamente previste dalla scheda d'ambito, o dal progetto planivolumetrico qualora motivatamente se ne discosti, vengono monetizzate in relazione ai valori previsti dal Documento di Piano, considerando per esse il valore di una teorica vocazione edificatoria pari a 0,05 mq di SLP x ogni mq di area, oltre il valore dell'area stessa previsto dal Documento di Piano. Nel caso invece siano dovute in misura inferiore a quelle individuate dalla scheda d'ambito, la loro differenza, viene valorizzata nelle modalità precedentemente espone, ma al netto dei diritti edificatori eventualmente utilizzati, e detratta dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti o conguagliata con eventuali diritti edificatori che fosse necessario acquisire.

13. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione dell'ambito sono sempre da realizzarsi integralmente. Il loro valore può essere detratto dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Nel caso il loro valore sia superiore a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria, l'eccedenza non può essere portata in detrazione agli oneri di urbanizzazione secondaria

Art 2. Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua:
 - in forma diretta, sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla legge
 - a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi, previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.
2. Sono titoli abilitativi all'effettuazione degli interventi edilizi, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:
 - Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.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 Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui agli artt. 22 e 23 del Dpr 380/2001
 - Eventuali altri titoli abilitativi previsti dalla disciplina di legge.
3. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla SCIA, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.
4. Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione (PDC Convenzionato) o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati, caso per caso, dalla disciplina del PGT.
5. I Permessi di Costruire (PDC) potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.
6. L'intervento mediante Titolo Abilitativo Diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli ambiti di antica formazione, negli ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree interstiziali e di frangia, per gli interventi relativi al Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.
7. Ove sia prescritto dalle presenti norme o da quelle del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti a seguito dell'approvazione di

strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale e dal presente Piano.

8. Tali strumenti, in particolare, sono:
 - I Piani Particolareggiati i cui contenuti e le cui modalità di definizione sono stabiliti dalla disciplina del Documento di Piano;
 - I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
 - I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
 - I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
 - I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
 - I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 457/78 e s.m.i.
 - Piano Preliminare di Coordinamento d'Area.
9. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere disciplinati da Convenzione e definiti sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire a tutti i proprietari delle aree interne al perimetro dei P.A., indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, della presentazione della Denuncia di Inizio Attività o di altro titolo abilitativo.
11. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche ove non sia previsto l'obbligo della formazione di un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico con le modalità di cui al successivo art. 12 esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti preesistenti per gli interventi relativi ad edifici prospettanti su aree pubbliche o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.
12. Negli ambiti appartenenti ai PLIS Serio Nord e Monte Bastia e del Roccolo le deliberazioni successive al presente PdR di regolamentazione specifica dei PLIS, quando deliberate dal Consiglio comunale, sono da considerarsi prevalenti sul presente Piano delle Regole.

Art 3. Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa

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

Art 4. Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1. Superficie territoriale (St)

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

Dal computo di tale superficie sono tuttavia escluse le superfici dei corpi idrici, considerate per l'intera superficie dell'alveo.

2. Superficie zonale (Sz)

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

3. Superficie fondiaria (Sf)

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

4. Densità di fabbricazione

È il rapporto tra la capacità edificatoria 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 e qualsiasi altra area non destinata all'edificazione.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - È il rapporto tra la capacità edificatoria e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - È il rapporto tra la capacità edificatoria complessiva e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - È il rapporto tra la capacità edificatoria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

5. Rapporto massimo di copertura (Rc)

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

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

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

Qualora le gronde e i balconi abbiano una sporgenza, rispetto alla parete di riferimento, maggiore di m. 1.50 la parte eccedente sarà da computare ai fini del calcolo della S.c.

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; tale distanza in tutte le zone, salvo

prescrizioni particolari e tranne che negli Ambiti di antica formazione deve essere, pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m.

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 in ordine alla possibilità di 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 in forma scritta, nei modi consentiti dalla legge, dal quale risulti che gli interventi da effettuare all'interno del lotto confinante, ove ammessi dalla disciplina di piano, dovranno rispettare le distanze tra i fabbricati previste dalla disciplina di legge o da quella di Piano, ove superiore.

È consentito il sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT e che si trovino a distanza dai confini inferiore a m.5,00 perché il sopralzo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio esistente e siano garantite, rispetto ad eventuali pareti fronteggianti di edifici esistenti, le distanze minime inderogabili individuate al successivo punto 7.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori delle murature esterne necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai confini, purchè nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

7. Distacco minimo fra edifici (De)

Per distanza tra pareti finestrate si intende la distanza minima intercorrente tra pareti che si fronteggiano.

Tale distanza si misura ortogonalmente.

Nel caso in cui anche una sola parete sia finestrata la distanza non deve essere inferiore a m. 10, salvo specifiche previsioni della disciplina di PGT o previsioni piani volumetriche di Piani Attuativi.

All' interno degli ambiti di antica formazione e nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente sono confermate le distanze preesistenti.

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

Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a mt. 2,50 non hanno rilevanza di edificio ai fini dell'applicazione del presente articolo, salvo che per la distanza tra pareti finestrate.

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

Nel caso di pareti antistanti entrambe cieche è prescritta una distanza minima di m.3,00.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori delle murature esterne necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005,

n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima fra edifici.

Nella determinazione delle distanze tra fabbricati produttivi, fatte salve le distanze previste dal codice civile, non rilevano gli apparati tecnologici non soggetti a presenza continuativa di persone.

8. Distacco minimo dalle strade (Ds)

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle previsioni del progetto approvato: in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture, laterali alle già menzionate sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

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

Ove nel PGT sia definita una linea di arretramento o una fascia di rispetto la distanza dalla strada è quella individuata da tale indicazione.

Ai fini della misurazione delle distanze degli edifici dalle strade non vengono considerati gli eventuali balconi aperti e i normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad una sporgenza di m 2,0, purché non sporgano sul sedime della strada o non ricadano all'interno delle fasce di rispetto o alle linee di arretramento stradale indicate sulle tavole del PGT con apposita simbologia grafica.

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

all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal Codice della Strada, o quelle individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del PGT (fasce di rispetto e/o linee di arretramento);

all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole del PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:

- ml 5,00 su strade di larghezza fino a ml 7,00;
- ml 7,50 su strade di larghezza tra ml 7.00 fino a ml 15,00;
- ml 10,00 su strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori delle murature esterne necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla

distanza minima dalle strade.

9. Altezza degli edifici (H)

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

Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta; non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture a due falde.

Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

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

Nei terreni acclivi la quota di riferimento per la determinazione dell'altezza verrà misurata sulla mezzeria del fronte più alto del fabbricato rispetto alla quota naturale del terreno o a quella del terreno sistemato, ove più bassa.

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

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori degli elementi di chiusura superiori e inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, al valore di altezza minima.

10. Superficie permeabile (SP)

È la quantità di superficie dell'area edificabile che deve essere mantenuta o resa permeabile alle acque in modo profondo.

Essa viene misurata in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria.

11. Unità di carico insediativo (UC)

È la quantità di volume teorico determinato in rapporto alla dimensione della superficie degli alloggi ed è individuato, in rapporto al numero di abitanti teorici insediabili convenzionalmente, al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli standards urbanistici.

12. Carico urbanistico primario (CUP):

Il Carico urbanistico primario esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio indotti dalle diverse destinazioni d'uso degli edifici.

13. Tessuto insediativo

Si configura come la porzione di un ambito edificato, all'interno del quale i caratteri di omogeneità

(funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo e di caratterizzazione edilizia) sono significativamente prevalenti rispetto alle loro differenze.

14. Unità edilizia

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

15. Unità abitativa

L'unità abitativa è costituita dal singolo alloggio.

16. Aree di pertinenza

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

Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi o, in alternativa, dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

17. Ambito edificabile

È la porzione di suolo ineditato ove sono possibili interventi diretti di nuovo impianto e/o di completamento o su eventuali edifici esistenti.

In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto individuato dalla cartografia del PGT, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

18. Volume del fabbricato V

Nel caso di destinazioni residenziali il volume è definito dalla somma dei prodotti della Superficie lorda di ciascun piano, così come definita al successivo art. 17, comprendendo gli eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di m. 3,30, salvo quanto previsto dalla disciplina dell'art. 7 del P.d.S. in materia di unità di carico insediativo.

In tutte le altre destinazioni viene definito dal prodotto della superficie coperta dell'edificio per l'altezza misurata all' estradosso della copertura.

Nel caso di coperture non piane la misurazione dell'altezza al fine della determinazione del volume verrà effettuata mediante il calcolo dell'altezza ponderale delle altezze di falda.

Agli effetti dell'applicazione della disciplina dei parcheggi pertinenziali degli edifici produttivi il volume degli edifici viene determinato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza convenzionale di m. 4,00

19. Carico urbanistico ammissibile

Rappresenta la massima possibilità edificatoria di un'area per ogni forma di costruzione, comprese le dotazioni territoriali riconosciute dal Piano dei Servizi. Il diritto edificatorio si esprime in SL

20. Diritti edificatori

Sono le disponibilità edificatorie di cui dispone una porzione territoriale o un fabbricato. Essi sono evidenziati nella tabella 1 allegata alle presenti norme e si possono utilizzare entro i limiti del carico urbanistico ammissibile delle aree. I diritti edificatori sono commercializzabili entro i

limiti delle presenti norme. Il diritto edificatorio si esprime in SL

21. Dotazioni Territoriali

Sono definite come dotazioni territoriali gli standard urbanistici di cui al DM 2/4/1968 e le altre dotazioni che il Piano di Governo del Territorio ritiene opportune per la qualificazione del territorio comunale, in particolare le dotazioni ambientali e la residenzialità sociale. Esso sono da realizzarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi, sia per iniziativa pubblica che con il concorso dell'iniziativa privata.

22. Upgrading

È definita quale upgrading la generale riqualificazione di un fabbricato, o gruppo di fabbricati, capace di raggiungere almeno la prestazione energetica e di sicurezza sismica previste dalle norme vigenti, e portare lo stesso ad una riconoscibile qualità figurativa adeguata al paesaggio urbano contemporaneo, eventualmente anche con interventi di ampliamento o di completa demolizione. Il raggiungimento della qualità figurativa è stabilito dalla Commissione per il Paesaggio o, in caso di concorso di progettazione, dalla commissione di concorso. Nell'upgrading è necessario dotare il fabbricato di sistemi di ricarica elettrica per le auto e di sistemi di recupero delle acque piovane. Per i fabbricati di tipologia condominiale multipiano, l'intervento di upgrading deve anche prevedere nel regolamento condominiale modalità di condivisione della gestione dell'immobile mediante la previsione di pratiche specifiche di buon vicinato ed un progetto di gestione delle utenze elettriche coerente con la possibile attivazione di una comunità energetica.

23. Rigenerazione urbana

Insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano anche attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali, il recupero o il potenziamento di quelle esistenti, il risanamento del costruito mediante l'incremento delle prestazioni ecologiche dell'ambiente urbano.

Art 5. Lotti liberi

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati o edificati con fabbricati aventi densità fondiaria complessiva non superiore a 0,03 mc/mq, di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
2. Non sono da considerare liberi i "lotti funzionali" definiti al successivo articolo 6.

Art 6. Lotto funzionale

1. Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno di superfici aventi 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 organismo o complesso edilizio, nonché dalle aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o dal complesso stesso.
3. Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree non edificate adiacenti all'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio, anche se di proprietà diverse, qualora le loro possibilità edificatorie siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati realizzati sul lotto adiacente.

Art 7. Disciplina dei Piani Attuativi

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposita perimetrazione e/o simbologia gli ambiti per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata o a Programmazione Integrata.
2. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del Documento di Piano, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
3. La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati e nel rispetto del principio perequativo.
4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme, i Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento, di iniziativa pubblica e privata, possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e, conseguentemente, una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo rispetto allo schema individuato dal Piano e non sia in contrasto con l'interesse pubblico.
6. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati in via generale dall'art. 1 delle presenti norme e saranno corredati in particolare, da una convenzione sottoscritta dall'Amministrazione Comunale, dai Proprietari delle aree e degli immobili compresi negli ambiti di intervento, e dai soggetti attuatori degli interventi stessi. La convenzione sarà trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
7. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore catastale degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

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

1. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli pertinenziali derivanti dall'applicazione della disciplina del Piano delle Regole.
2. Tale archivio sarà aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o SCIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
3. Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto in tutto o in parte utilizzazione.
4. Le domande di Permesso di Costruire o gli altri atti abilitativi devono essere corredati da una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene vincolata per il rispetto degli indici.

Art 9. Compensazione e perequazione urbanistica, registro dei diritti edificatori

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione, 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 dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definiti, con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.
4. Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, con esclusione delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è considerato avente un carico urbanistico ammissibile per gli usi compatibili con quanto previsto dal Piano delle Regole.
5. Il Piano di Governo del Territorio di Villa di Serio opera mediante la distinzione tra il carico urbanistico dell'area, come definito all'art. 4.19 ed il diritto edificatorio della stessa, come definito all'art. 4.20. Quando non espresso, i due valori sono coincidenti; laddove i due valori non risultano coincidenti, e con le modalità disciplinate dal presente articolo, è ammessa la commercializzazione dei diritti eccedenti.
6. I fabbricati utilizzati quale dotazione territoriale, essendo finalizzati al sostegno ed alla qualificazione della comunità, non determinano impiego di diritti edificatori
7. Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del Piano.

CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

8. I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella 1, possono essere ceduti esclusivamente dai proprietari dei beni immobili cui sono attribuiti e solo se finalizzati a specifiche altre operazioni di Piano.
9. La cessione può avvenire nei seguenti casi:

- a. cessione di diritti edificatori eccedenti il carico urbanistico ammissibile ed interni ad un ambito di trasformazione: il diritto edificatorio è cedibile solo per l'attuazione dell'ambito di trasformazione cui è riferito; non è ammessa la cessione di diritti edificatori all'esterno dell'ambito di riferimento; nel caso in cui i diritti edificatori siano relativi ad aree individuate come dotazioni territoriali sono da osservarsi altresì le condizioni del comma seguente;
- b. cessione all'amministrazione comunale di un'area destinata dal Piano delle Regole a dotazione territoriale: il diritto edificatorio è cedibile solo in presenza di atto di impegno alla cessione dell'area ed è, unitamente al valore base dell'area considerata come agricola, considerato remunerativo del valore di cessione della stessa; è ammessa la permuta del valore base dell'area in ulteriore diritto edificatorio cedibile;
- c. maturazione di diritti edificatori premiali dovuti a particolari incentivazioni disposte dal Piano di Governo del Territorio: il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuto riconoscimento della premialità da parte dell'Amministrazione;
- d. maturazione di diritti edificatori a seguito di demolizioni di fabbricati in riferimento a quanto previsto dal Piano delle Regole: il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuta demolizione del fabbricato relativo o a formalizzazione di impegno unilaterale corredato di adeguata garanzia fideiussoria;
- e. liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati quali dotazioni territoriali: qualora il fabbricato sia di proprietà privata il diritto è riconosciuto solo per convenzionamenti conformi al Piano dei Servizi che ne sanciscano il carattere di sussidiarietà, e con l'impegno alla riacquisizione integrale o parziale dei diritti, secondo le modalità stabilite dal PdS e dalla convenzione, in caso di cessazione dell'utilizzo convenzionato o di mancato rispetto degli accordi di convenzione; qualora il fabbricato sia di proprietà pubblica il diritto edificatorio è immediatamente cedibile

ACQUISIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

10. I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella 1, possono essere acquisiti esclusivamente in relazione ai beni immobili cui sono necessari per l'attuazione di interventi edificatori previsti dal Piano di Governo del Territorio, come specificato dal Registro dei diritti edificatori.
11. L'acquisizione di diritti edificatori può avvenire nei seguenti casi:
 - a. acquisizione di diritti edificatori per l'attuazione di un ambito di trasformazione: i diritti edificatori da acquisire sono in via prioritaria i diritti edificatori delle altre proprietà interessate dall'ambito di intervento; in caso di motivata difficoltà al loro acquisto all'interno dell'ambito, o in caso di necessità per insufficienza dei diritti edificatori interni è ammessa la

realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi in misura corrispondente ai diritti da acquisire, ovvero, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale sulla non esistenza o non opportunità di opere previste, anche l'acquisizione di diritti edificatori da altre aree private o pubbliche cedenti;

- b. acquisizione di diritti edificatori per la realizzazione di permessi di costruire convenzionati (Pcc); la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree previste nella convenzione equivale all'acquisizione di diritti edificatori corrispondenti necessari all'attuazione del Pcc;

in caso di motivata difficoltà alla cessione delle aree previste, o in caso di insufficienza dei diritti edificatori corrispondenti, è ammessa l'acquisizione di tali diritti da altre aree private o pubbliche cedenti;

- c. acquisizione di diritti edificatori per interventi edilizi diretti o per mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del carico urbanistico; l'acquisizione deve avvenire in via prioritaria mediante l'acquisizione di diritti prodotti da proprietà private in riferimento ai commi b), c), d) ed e) dell'art. 9.8; in caso di motivata difficoltà al loro acquisto è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori direttamente dall'Amministrazione Comunale

12. I diritti edificatori acquisiti in relazione a quanto previsto dall'art 9.10, qualora non impiegati, possono essere nuovamente ceduti ad altri soggetti rientranti nelle casistiche di cui allo stesso articolo, con le modalità previste dal registro dei diritti edificatori e solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della costruzione per i quali sono stati preventivamente acquisiti.
13. Il valore di riferimento per ogni mq di SL di diritto edificatorio e per ogni mq di area base al netto dei diritti edificatori è stabilito all'art. 8.3 del Documento di Piano e può essere oggetto di variazione con semplice e motivata delibera di Consiglio Comunale. Tale valore costituisce impegno per l'amministrazione comunale, le transazioni che si svolgono tra privati possono liberamente assumere valori differenti.
14. Le modificazioni di carattere patrimoniale intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento autorizzatorio dell'intervento, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'avvenuto raggiungimento del carico urbanistico ammissibile esclude il successivo rilascio di altri titoli abilitativi che comportino un ulteriore aumento di SL.

Art 10. Titolo edilizio convenzionato

1. Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da Permesso di costruire, o titolo equipollente ai sensi della normativa vigente, corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti elementi:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di prescrizioni o indirizzi planivolumetrici, morfologici e/o distributivi da rispettare negli interventi edilizi in attuazione dell'intervento;
 - necessità di preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.
2. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:
 - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, che agisce per conto dell'Amministrazione 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. Tale convenzione, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, potrà avere efficacia sostitutiva del titolo edilizio;
 - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato.
3. In presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa prevista dallo strumento urbanistico, gli interventi edilizi, previa deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato".
4. In attuazione di quanto previsto dal precedente comma 3, l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato secondo le modalità di cui al presente articolo è possibile:
 - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa il Consiglio Comunale, con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, ferma restando la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti in adeguamento alla disciplina del Piano dei Servizi;
 - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare

- sufficiente ed idonea a costituire autonomo e funzionale oggetto di operazioni di recupero.
- 5. Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato anche qualora un intervento di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
- 6. Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussista la necessità di provvedere o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero qualora sussista negli ambiti residenziali, la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione principale della zona.
- 7. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere precedentemente approvato dalla Giunta Comunale e richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo; trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
- 8. Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio 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.
- 9. tra i contenuti dell'atto deve essere in ogni caso previsto l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e l'indicazione delle sanzioni, anche pecuniarie, da applicarsi in caso di violazione degli impegni assunti.

10. La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione.

RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI URBANI OBSOLETI A FINI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

11. Sono definiti interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti e subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. 10 comma 1 bis della LR 12/2005, tutti gli interventi edilizi di integrale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione o nuova costruzione, non compresi in piani attuativi e riguardanti lotti di misura superiore a 1.200 mq o fabbricati superiori a 700 mq di SLP ovvero fabbricati superiori a 1.200 mq di SLP all'interno nucleo di antica formazione.
12. La convenzione dovrà prevedere la cessione delle aree per dotazioni territoriali secondo le misure previste dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità di monetizzazione. In caso di completa monetizzazione delle stesse, la convenzione potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo da stipularsi precedentemente al rilascio del permesso di costruire secondo le modalità individuate dalla Giunta Comunale.
13. Tutti gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti di cui all'art. 10.12 debbono raggiungere prestazioni di upgrading come definite dall'art. 4.22. Ai sensi dell'art.10 della lr 12/2005 ad essi si applica una riduzione del contributo sul costo di costruzione concordata con l'amministrazione in relazione alla valenza di rigenerazione urbana dell'intervento, in relazione a quanto previsto dall'art. 4.23, secondo i seguenti coefficienti fra loro sommabili:
- per semplice intervento di riqualificazione di ambito urbano obsoleto: 20%
 - per intervento realizzato in conseguenza a concorso di progettazione: 20%
 - per intervento di housing sociale: 20%
 - per intervento di housing sociale destinato a canone sociale per 10 anni: 30%
 - per intervento destinato cohousing: 10%
 - per intervento raggiungente la prestazione energetica di classe A3: 10%
 - per intervento raggiungente la prestazione energetica di classe A4: 15%
 - per intervento certificato biocompatibile da organismo nazionale riconosciuto: 5%
14. Negli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti destinati ad abitazioni collettive, case dello studente, convitti, collegi, residenze protette, centri diurni e assistenziali, comunità alloggio, case albergo, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente eccedenti rispettivamente gli interventi di necessario

adeguamento degli impianti ed i costi delle dotazioni territoriali dovute.

15. Gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti realizzati in conseguenza a concorso di progettazione sviluppato in convenzione con l'amministrazione comunale o destinati agli utilizzi di cui al comma precedente fruiscono di diritti edificatori premiali secondo le modalità previste nella tabella 1. Le eventuali modalità di correlazione degli indici fondiari alla realizzazione e/o cessione delle aree individuate dalle tavole di Piano come di interesse pubblico avviene in funzione ai principi perequativi di cui all'articolo 9.
16. Gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti possono fruire delle possibilità di deroga di cui all'art. 14 comma 1 bis del DPR 380/2001. Per essi sono ammesse anche le deroghe di cui al comma 3 del medesimo articolo. In forza del comma 4bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 non si applica la disposizione di cui al comma 4 d-ter del medesimo articolo.

Art 11. Dotazione dei requisiti urbanizzativi e provvidenze per gli interventi su aree dismesse o critiche

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 Legge Regionale 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 prezzario di riferimento del Comune di Villa di Serio. (CCIA della Provincia di Bergamo)
3. Il Permesso di costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione delle modalità attuative.
4. Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica, con lo stesso atto, le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.
5. Nel caso di interventi in aree produttive dismesse o in aree critiche sotto il profilo idrogeologico, preliminarmente alla presentazione dei progetti di intervento si dovrà provvedere alla esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni al fine di provvedere agli eventuali necessari interventi di bonifica.

Art 12. Progetti preliminari

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire, della SCIA o di un piano attuativo i proprietari degli immobili oggetto di intervento o gli aventi titolo, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del parere preventivo.
2. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
 - dei caratteri urbanistico architettonici degli edifici 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
 - delle previsioni di dotazioni territoriali in rapporto alle previsioni di Piano (in caso di piano attuativo)
3. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
4. I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.
5. Il parere preliminare, che sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, e ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di Permesso di Costruire o nella presentazione di altri titoli abilitativi, rispetto ai quali, purché 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, la proposta progettuale già assentita non costituirà oggetto di nuovo esame se non per accertare l'ottemperanza alle eventuali indicazioni o prescrizioni formulate nel verbale di approvazione. Il progetto definitivo sarà quindi esaminato esclusivamente per gli aspetti non precedentemente valutati e inerenti alla conformità alla disciplina di PGT e alle norme di legge vigenti.
6. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
 - richiesta di utilizzazione dei "volumi o diritti premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme;

- richiesta di interventi in deroga alla disciplina delle presenti norme ai sensi del successivo art. 13.
7. Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla "Commissione per la qualità urbana" che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.
 8. Ove non nominata tale commissione il parere sarà espresso dalla Commissione per il Paesaggio.
 9. La Commissione per la Qualità Urbana di cui al precedente comma 7 sarà nominata con specifico provvedimento della Giunta Comunale e sarà composta da tre membri scelti tra esperti in materia urbanistica, esperti in materia ambientale e paesaggistica e cittadini che abbiano un curriculum di impegno ed esperienza nel settore della storia e delle tradizioni locali e nella difesa e valorizzazione del patrimonio artistico e ambientale; il Responsabile del Procedimento parteciperà in funzione di coordinatore e segretario, senza diritto di voto.

Art 13. 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 pienamente coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale in coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma 1 e con le procedure di cui al precedente art. 12.
3. Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.
4. In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un "progetto preliminare", nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio.
5. In particolare, i principali fattori che determinano tali modificazioni e che conseguentemente caratterizzano la qualità architettonica, urbana e il possibile impatto sul paesaggio sono i seguenti:
 - Modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti;
 - Tipologie edilizie, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
 - Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato;
 - Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee;

- Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
 - Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici;
 - Elementi di delimitazione degli spazi privati;
 - Elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo;
 - Elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compositivi dell'involucro esterno.
6. Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali eventualmente già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
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 dell'Ufficio Tecnico, da sottoporre a presa d'atto della Giunta Comunale.
9. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione dei titoli abilitativi ammessi, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione ai sensi dell'art. 12, comma 5, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT.
10. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione per la qualità urbana, con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina degli artt. 4, 19 e 20, qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.

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. I progetti di pianificazione urbanistica attuativa, le istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire e gli altri Titoli Abilitativi previsti dalle leggi vigenti, devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto degli immobili esistenti e quella prevista per ciascun immobile oggetto di intervento e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni dei Piani Attuativi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso previste dal progetto senza preventiva modifica al P.A. e alla relativa convenzione.
4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso previste nell'immobile oggetto di intervento o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico, di cui al precedente art. 4 punto 12
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.
6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia: in tal caso esso potrà avvenire in conformità alle prescrizioni dell'art. 52 della l.r. 12/2005 e del successivo art. 15.
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; in essa è compreso l'housing sociale, definito come “*abitazioni pubbliche o private destinate alla locazione a canone sociale o moderato e caratterizzate da un progetto di gestione sociale degli alloggi della durata di almeno 10 anni*”.
 - b. **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
 - c. **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;
 - d. **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque

professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale;

- i. ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,
- e. **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- f. **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative, di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, attività professionali in genere le cui superfici lorde di pavimento siano superiori a mq 200
- g. **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché campeggi e strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.)
- h. **per l'impiego del tempo libero:** in essa rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
- i. **agricola produttiva** che concerne tutte le attività del settore primario;
- j. **residenziale agricola** inerente all'alloggio degli aventi titolo ai sensi dell'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005.

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, di cui al precedente art. 14.
2. La destinazione d'uso può essere principale, complementari o accessorie e compatibili e sono così specificate:
 - Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito urbano in cui un'area o un edificio sono inclusi;
 - Complementari o accessorie: le destinazioni costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessarie per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - Compatibili: le destinazioni che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio e degli insediamenti; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
3. Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni compatibili e quelle complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.
 - Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
4. Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.
5. Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se di iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

6. Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni devono sempre essere indicate in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
7. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, 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 cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:
 - intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale se relativa ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
 - introduca l'uso in via principale o accessoria.
9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, è diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, finalizzato ad essere parte integrante della destinazione principale svolta nell'area o immobile.
10. È invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.
11. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente, ecc.).
12. Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, quella in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114 e s.m.i..

13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2, se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.
14. È inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
15. In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.
16. I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.
17. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie finalizzato alla creazione di luoghi di culto e centri sociali, ove ammessi dalla disciplina di Piano, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.
18. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
19. L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
20. Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.

21. L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.
22. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione IMU.
23. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione e al soddisfacimento del Carico Urbanistico Primario. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
 - con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato siano compresi;
 - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.
24. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta e al soddisfacimento del Carico Urbanistico Primario.
25. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
 - tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare salvo quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi.
 - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
 - tramite monetizzazione, se accettata dall'Amministrazione Comunale, nel caso di assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra delle soluzioni sopra indicate, con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
26. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella

misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

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

28. Se la nuova attività non è specificamente prevista nelle singole norme di zona la sua ammissibilità è subordinata alla dimostrazione, anche semplificata, di non negatività del suo impatto sull'ambiente e sul paesaggio e sarà autorizzabile solo entro un permesso di costruire convenzionato. Per essa è comunque necessario provvedere al reperimento delle eventuali dotazioni territoriali in eccedenza rispetto all'attività originaria.

**CAPO II. 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 lorda dell'edificio e non può essere inferiore al 50% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.
3. La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.
4. Negli edifici interni alle zone residenziali potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:
 - a. negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
 - b. banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
 - c. alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);
 - d. teatri e cinematografi (solo in edifici autonomi);
 - e. locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq.150;
 - f. sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
 - g. attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
 - h. autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.
5. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.
6. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.
7. Sono vietate le seguenti destinazioni:

- a. attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia e comunque nelle aree non espressamente indicate a tal fine;
 - b. attività commerciali di grande distribuzione;
 - c. attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
 - d. edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.
8. Gli edifici che all'atto dell'adozione delle presenti norme presentassero situazioni di prevalenza delle destinazioni di cui al precedente comma 4 rispetto alle superfici residenziali potranno mantenere le destinazioni in essere.

Art 17. Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Si esprime in mq. /mq.

2. Superficie lorda (SL)

È 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; le altre superfici di box pertinenziali anche fuoriterra purché di altezza netta non superiore a m. 2,40; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.
- b. le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3.00.
- c. le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

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

- d. i porticati, i balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 2,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 12.00. È possibile l'applicazione contemporanea di entrambe le esclusioni.
- e. 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.
- f. le superfici lorde dei vani ascensore, le superfici dei vani scala a questo connessi, realizzate all'interno degli edifici condominiali costituiti da almeno 4 alloggi. Tali superfici saranno valutate per ciascun piano e determinate dalla somma della superficie di ingombro dell'ascensore e della superficie del vano scala in proiezione orizzontale valutato in ragione del doppio della larghezza minima delle scale e dei pianerottoli fissata dalla disciplina del regolamento edilizio nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

g. Non sono esclusi dal computo i vani scala e le scale che collegano più piani o livelli all'interno di un'unica unità immobiliare

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

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

Negli interventi edilizi che prevedano presenza di unità immobiliari con SL inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.

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

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

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

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,30.

5. Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal precedente art. 4, da misurarsi a squadra, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

6. SL teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la SL teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3 per quanto concerne la parte già ad uso residenziale o comunque civile, Per la parte ad uso produttivo o assimilato la SL teorica è data dalla Sc oltre alla SL di eventuali mezzanini agibili.

7. Disposizioni specifiche per la mobilità elettrica e la ciclabilità

ai fini del conseguimento del titolo abilitativo per gli edifici di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto Ministero dello sviluppo economico 26/6/2015, deve essere prevista la realizzazione di stalli per biciclette in numero almeno pari ad ogni unità abitativa e la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Art 18. Interventi nell'ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione (Centro Storico)

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 2 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.
2. Nel Centro Storico sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 19
3. Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Piano di Recupero o di un Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.
4. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:
 - alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
 - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
 - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.
5. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste possano essere sostituite ai sensi delle disposizioni di cui al successivo art. 19., gli interventi siano coerenti con i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.
6. Soluzioni architettoniche innovative e demolizioni e ricostruzioni saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi o nell'ambito di proposte di recupero di ambiti urbani obsoleti di cui all'art. 10.11
7. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.
8. Non è ammesso l'insediamento di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza, di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza purché non

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

9. Ove siano previsti sino alla loro approvazione i Piani Attuativi, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, con esclusione di ampliamenti e ricostruzioni.
10. Nel centro storico non è ammesso il recupero abitativo dei seminterrati previsto dalla Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7

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

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

GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

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

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

1. Tali edifici sono di norma assoggettati agli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 27 della L.R. 12/05.
2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, -).
3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario.
4. Interventi di isolamento interno dei fabbricati volti a raggiungere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, consentono di generare diritti edificatori corrispondenti al maggiore spessore determinato da tali interventi.

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

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nel quale potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.
2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione.
3. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia

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

4. È prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.
5. Le facciate possono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.
6. Le coperture debbono mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.
7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.
8. Interventi di isolamento interno dei fabbricati volti a raggiungere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, consentono di generare diritti edificatori corrispondenti al maggiore spessore determinato da tali interventi.

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

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione: prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.
3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.
4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.
5. Interventi di isolamento interno dei fabbricati volti a raggiungere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, consentono di generare diritti edificatori corrispondenti al maggiore spessore determinato da tali interventi.
6. Per tali edifici, previa valutazione della commissione del paesaggio e successivo giudizio di globalità di cui all'art. 20, è ammessa la parziale demolizione per riduzione volumetrica con iscrizione dei diritti edificatori corrispondenti nel registro dei diritti edificatori in relazione a quanto previsto dalla tabella 1

GRADO 5° EDIFICI CHE NON PRESENTANO PARTICOLARI CONNOTAZIONI DI RIFERIMENTO PER LA PERCEZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO, SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

1. Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della LR 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.
2. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucchi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.
3. Per tali edifici, previa valutazione della commissione del paesaggio, è ammessa la demolizione senza ricostruzione con iscrizione dei diritti edificatori corrispondenti nel registro dei diritti edificatori in relazione a quanto previsto dalla tabella 1

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

1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.
2. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.
4. Per tali edifici, previa valutazione della commissione del paesaggio, è ammessa la demolizione senza ricostruzione con iscrizione dei diritti edificatori corrispondenti nel registro dei diritti edificatori in relazione a quanto previsto dalla tabella 1

GRADO 7° MANUFATTI PER I QUALI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE O IL REINSERIMENTO PERCHÈ IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

1. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.
2. Ove è possibile, a giudizio dell'amministrazione mediante giudizio di globalità di cui all'art.

20, e solo mediante un Permesso di Costruire Convenzionato i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale, o riqualificati in posizione da esso staccata al solo fine di uso accessorio, diversamente, qualora legittimamente esistenti, generano iscrizione dei diritti edificatori corrispondenti nel registro dei diritti edificatori in relazione a quanto previsto dalla tabella 1

3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.
4. Gli interventi, salvo la semplice demolizione, sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

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

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

1. I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.
2. Tali gradi di intervento sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o, in via alternativa, previo Giudizio di Globalità, espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.
3. Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici.
4. Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav. 4 del Piano delle Regole.
5. La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento, e/o per oggettivi impedimenti determinati dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie. È altresì consentita in presenza di una progettazione di elevata qualità architettonica ove si evidenzino uno specifico apporto figurativo e tipologico adatto ad elevare la qualità e vivibilità del contesto.
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 da parte della Commissione Urbanistica per la qualità urbana.
8. Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti commi potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione urbana estesi in forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico, da attuarsi mediante la formazione di Piani Preliminari di Coordinamento di iniziativa pubblica, eventualmente proposti anche dai privati interessati o quali interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti di cui all'art. 10.11.

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

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

Art 22. Ambito di prossimità del Centro Storico

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua con apposita perimetrazione un ambito del nucleo antico la cui vocazione potenziale è il ripristino di spazio aperto depavimentato a separazione dal tessuto urbano di recente impianto, che per dimensione insediativa e complessità di rapporti con il contesto urbano ed ambientale necessitano di progettazione urbana condivisa con la Pubblica Amministrazione.
2. Gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo possono subire, fino all'approvazione del PA, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione e demolizione e ricostruzione. Non sono ammesse incrementi volumetrici, anche se dovuti a specifiche incentivazioni
3. Eventuali traslazioni volumetriche nell'ambito sono ammesse entro un nuovo disegno complessivo finalizzato alla sua migliore riorganizzazione e da attuarsi mediante piano attuativo. Il Piano attuativo può comportare anche incrementi volumetrici fino ad un massimo del 10%. Tali incrementi devono essere correlati ad una contemporanea riduzione della percentuale di superficie coperta esistente in misura doppia.
4. È possibile ridurre il volume esistente trascrivendo sul registro dei diritti edificatori la quota di volume corrispondente solo nel caso di integrale demolizione e depavimentazione del fabbricato interessato.
5. I proprietari delle aree inserite in un comparto interno al perimetro dell'ambito soggetto a PA potranno proporre all'Amministrazione il Piano preliminare, ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, purché esteso all'intero ambito perimetrato con segno grafico uniforme.

Art 23. Ambito di centralità

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua mediante apposita perimetrazione come ambito di centralità le aree all'interno delle quali sono presenti le dotazioni funzionali e gli spazi pubblici che connotano il sistema delle funzioni centrali.
2. All'interno di tali perimetri il Piano delle Regole prevede l'incentivazione, la riqualificazione e la promozione di tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che possono contribuire alla crescita di tali funzioni e al miglioramento della capacità attrattiva e della qualità urbana e fruitiva degli spazi aperti e di relazione.
3. In tal senso gli interventi di riqualificazione degli spazi urbani aperti e dei fronti edilizi sono considerati interventi di interesse generale e potranno essere realizzati a scomputo totale o parziale del "contributo di costruzione" di cui all'art. 43 della LR 12/2005, sulla base dei criteri di incentivazione che saranno indicati con specifica deliberazione da assumersi da parte della Giunta Comunale, previa positiva valutazione della Commissione per la Qualità Urbana in merito al progetto preliminare ed in particolare sui caratteri dell'inserimento del progetto proposto in relazione al contesto del Centro Storico.
4. Con apposita campitura grafica è indicata l'area di cogenza del *Masterplan di indirizzo della città pubblica*, di cui alla Tav 2 del Piano dei Servizi, finalizzato alla riorganizzazione degli spazi interni ed esterni, da sottoporre a revisione preventivamente alla progettazione di singoli interventi interni all'Ambito stesso, in conformità alle disposizioni dell'art. 2, comma 18 delle NTA del Piano dei Servizi.

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

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.
2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.
3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27 della LR 12/2005.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione per la Qualità urbana, solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico nell'ambito dell'esame paesistico di cui al successivo art. 73 nel qual caso non potranno essere previste demolizioni globali.
5. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta esclusa quella delle costruzioni accessorie esistenti, 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), e purché venga raggiunta almeno la classe energetica D per tutte le unità immobiliari e sia realizzata una cisterna di accumulo per acqua piovana, realizzata in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 6 comma 1 lettera e) del regolamento regionale n. 2/2006
6. Le demolizioni e ricostruzioni sono ammesse 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 e 7. In tal caso è prescritta la cisterna di cui al comma precedente e la realizzazione di adduzioni idriche differenziate per le acque non idropotabili. L'utilizzo dell'ampliamento è altresì subordinato all'installazione di pannelli fotovoltaici con capacità complessiva coerente con i consumi attesi ed all'impegno alla partecipazione ad una comunità energetica locale.
7. Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.
8. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi come indicati al successivo art. 71.
9. Nei comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie insediative residenziali a villa con ampi spazi verdi non è ammesso il recupero abitativo dei seminterrati previsto dalla Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7

Art 25. Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono identificati come segue:
 - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari
 - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' art 5, le quali non potranno superare la densità fondiaria, la superficie lorda e le altezze massime previste per gli interventi all'interno dei "Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori", di cui all'art. 28, subordinatamente a:
 - la realizzazione di reti duali per gli impianti idrici con vasche di accumulo di capienza pari a un volume pari ad almeno: sup. falda x 0.02 m;
 - la realizzazione di impianti fotovoltaici con produzione annua teorica almeno pari al consumo teorico annuo (salvo dimostrata impossibilità);
 - disponibilità ad aderire ad una comunità energetica;
4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 3 del D.P.R. 380/2001 lettere a,b,c,d,e”.

È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie lorda entro un limite massimo di 0,45 mq. /mq. di superficie lorda rispetto alla superficie fondiaria per gli edifici di tipologia a) e di 0,55 per gli edifici di tipologia b) . Tali limiti, mediante impiego di diritti edificatori corrispondenti, sono generalmente incrementabili del 5%, ovvero fino al 15% per interventi di accorpamento di più lotti di cui al comma 1 lettera a) individuati come *tessuto da rigenerare*, subordinatamente a:

- miglioramento delle dotazioni di mobilità dolce in coerenza con la strategia A) di cui al cap. 6.2 del Documento di Piano; gli importi di tali cessioni e opere possono essere detratti dagli importi del contributo di costruzione nel suo complesso
 - raggiungimento almeno della classe energetica A1 per tutte le unità immobiliari coinvolte nell'intervento;
 - realizzazione di una cisterna di accumulo per acqua piovana, realizzata in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 6 comma 1 lettera e) del regolamento regionale n. 2/2006;
 - la realizzazione di impianti fotovoltaici con produzione annua teorica almeno pari al consumo teorico annuo (salvo dimostrata impossibilità);
 - disponibilità ad aderire ad una comunità energetica;
5. Gli interventi di upgrading degli edifici di cui al comma 1 lettera b) individuati come *tessuto da rigenerare* non necessitano dell'impiego di diritti edificatori aggiuntivi.

6. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno.
7. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
8. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse, a meno di accorpamenti in individuati come *tessuto da rigenerare*.
9. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato al miglioramento delle dotazioni di mobilità dolce in coerenza con la strategia A) di cui al cap. 6.2 del Documento di Piano; gli importi di tali cessioni e opere possono essere detratti dagli importi del contributo di costruzione nel suo complesso.
10. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.
11. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata in 3 piani, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili.
12. Nei lotti individuati come *tessuto da rigenerare* non è ammesso il recupero abitativo dei seminterrati previsto dalla Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7

Art 26. Interventi nelle zone edificate e nei lotti edificabili in ambito collinare

1. La tavola 3 del PdR individua le aree urbanizzate poste al piede della collina, riconoscibili come Ambiti edificati di frangia del tessuto urbano.
2. Le presenti norme riconoscono, oltre agli spazi pubblici, anche gli ambiti di verde privato, prospettanti sugli spazi pubblici medesimi come elementi determinanti per la qualità dell'ambiente e del paesaggio pedecollinare.
3. Per tali ambiti vengono confermate le seguenti possibilità di intervento
 - a. Gli interventi di edificazione, riedificazione e ampliamento dovranno rispettare i seguenti indici:
 - Edificabilità fondiaria 0,33 mq/mq., con possibilità di incremento del 10% mediante impiego di corrispondenti diritti edificatori;
 - Altezza massima 6,50 mt. fatte salve eventuali maggiori altezze esistenti;
 - Rapporto di copertura 30%.

L'ampliamento e/o il sopralzo sono subordinati a:

- raggiungimento almeno della classe energetica A1 per tutte le unità immobiliari coinvolte nell'intervento;
 - realizzazione di una cisterna di accumulo per acqua piovana, realizzata in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 6 comma 1 lettera e) del regolamento regionale n. 2/2006;
 - la realizzazione di impianti fotovoltaici con produzione annua teorica almeno pari al consumo teorico annuo (salvo dimostrata impossibilità);
 - disponibilità ad aderire ad una comunità energetica;
- b. Gli interventi di sopralzo di edifici esistenti potranno prevedere un massimo di due piani abitabili, con esclusione di qualsiasi utilizzo dei sottotetti, e non potranno comunque superare l'altezza massima di ml 7,00.
4. Per gli interventi di cui al precedente comma 3 dovranno inoltre essere osservate le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni:
 - a. gli interventi di demolizione e ricostruzione non potranno superare, quanto a rapporto di copertura il 30%, della superficie fondiaria del lotto di pertinenza e non potranno avere altezza superiore a ml 7.
 - b. il progetto di intervento sia nei casi di demolizione e ricostruzione sia per le ristrutturazioni integrali dovrà essere esteso all'intera area di pertinenza indicando la sistemazione delle aree pavimentate e degli spazi a giardino i quali dovranno occupare una superficie non inferiore al 60% della parte ineditata del lotto.
 - c. le nuove costruzioni e le ristrutturazioni e gli ampliamenti da realizzarsi in aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere effettuate solo nei modi che consentano di salvaguardare le alberature esistenti, salvo deroghe

- per comprovata impossibilità di realizzazione dei volumi ammessi. Nel caso di richiesta di deroga il progetto edilizio dovrà prevedere adeguati interventi di compensazione mediante la messa a dimora di nuove alberature negli spazi liberi.
- d. gli interventi su ogni tipo di area verde devono essere effettuati adottando tutti i necessari accorgimenti tecnici ed operativi per non danneggiare gli impianti arborei esistenti e gli apparati radicali delle piante esistenti, ovvero, in caso di sostituzione, temperando il potenziamento o la qualificazione della dotazione vegetazionale complessiva.
 - e. in particolare, gli scavi relativi ad opere di nuova impiantistica tecnologia (tubazioni gas, acqua, linee elettriche e telefoniche, fognature, ecc.) nonché quelli per la realizzazione di manufatti e volumi interrati o seminterrati, dovranno essere effettuati rispettando, da ogni singolo albero di alto fusto una distanza minima pari a 3 volte la circonferenza del fusto, misurata a cm 130 di altezza.
 - f. si potrà operare a distanze inferiori a quelle indicate solamente per la posa e la manutenzione di utenze sotterranee in caso di effettiva e dimostrata mancanza di spazio, mediante specifica segnalazione all'Ufficio Tecnico Comunale che potrà prescrivere specifiche modalità di esecuzione.
 - g. gli interventi edilizi che interessano l'assetto planivolumetrico degli edifici e/o le facciate esterne, esclusi gli interventi manutentivi, possono essere effettuati previo Permesso di Costruire o SCIA.
 - h. in presenza di situazioni di precarietà idrogeologica o di vincoli di varia natura che interessino lotti edificabili è possibile, all'interno della superficie fondiaria complessiva della medesima proprietà, limitatamente ai mappali contigui al lotto interessato effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con traslazione del volume. Tali interventi dovranno essere assoggettati al parere preliminare di cui al precedente art. 12 e attuati previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.
5. Nelle zone edificate in ambito collinare non è ammesso il recupero abitativo dei seminterrati previsto dalla Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7.

Art 27. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

1. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata, per tutti i lotti edificati, la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
3. È possibile, mediante l'impiego di corrispondenti diritti edificatori, l'ampliamento o il sopralzo delle unità abitative esistenti con un incremento di superficie lorda non superiore al 15% della SL esistente calcolata con riferimento all'intero complesso edilizio e distribuita perequativamente a ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Interventi saranno comunque subordinati alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio nel suo complesso. Gli interventi di ampliamento sono subordinati a:
 - raggiungimento almeno della classe energetica B per tutte le unità immobiliari coinvolte nell'intervento;
 - realizzazione di una cisterna di accumulo per acqua piovana, realizzata in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 6 comma 1 lettera e) del regolamento regionale n. 2/2006;
 - la realizzazione di impianti fotovoltaici con produzione annua teorica almeno pari al consumo teorico annuo (salvo dimostrata impossibilità);
 - disponibilità ad aderire ad una comunità energetica;
4. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici e delle singole unità immobiliari non potranno comunque superare l'altezza massima di mt 1.20 sia in relazione all'altezza delle pareti esterne esistenti sia in rapporto alla quota del colmo del tetto.
5. Gli ampliamenti di competenza di ciascuna unità immobiliare derivanti dalle possibilità previste dal precedente comma 3 non potranno comunque essere trasferiti né ad altre unità immobiliari del medesimo complesso edilizio né a lotti limitrofi al lotto funzionale di riferimento del complesso edilizio.

Art 28. Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori

1. È consentita l'edificazione dei lotti inedificati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione, salvo quanto previsto al precedente art. 16
2. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - Edificabilità fondiaria: 0,40 mq./mq.; (0,45 con impiego di corrispondenti diritti edificatori)
 - Altezza massima: ml. 7,50;
 - Rapporto di copertura: 40%, 30% se in ambito collinare
3. Per i lotti liberi individuati nella cartografia della tav. 3 con specifico simbolo grafico "a volumetria definita" non si applica quanto indicato al precedente comma 2, ma viene definita una specifica SL, indipendente dalla dimensione della superficie fondiaria di riferimento. Restano invece salvi i parametri urbanistici di altezza e copertura.
4. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno del quale sono collocati.

N.	EDIFICABILITA' SL *	VOLUMETRIA TEORICA
1	330	1.089
2	330	1.089
3	400	1.320
4	330	1.089
5	170	560
6	400	1.320
7	1.300	4.290
8	180	600

*La "volumetria teorica" è indicata a solo scopo indicativo e sarà calcolata, sulla base del progetto edilizio con le modalità previste dall'art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi

Art 29. Comparti urbani caratterizzati da presenze di tipologie miste o non residenziali e/o da situazioni morfologicamente unitarie caratterizzati da tipologie edilizie disomogenee

1. Nei comparti edilizi di cui al presente articolo, nei quali è presente edificazione a destinazione mista anche con episodi edilizi non residenziali, è possibile volgere a destinazione residenziale le parti di edifici o le costruzioni attualmente aventi destinazione diversa dalla residenza.
2. Per tali costruzioni è prevista la trasformazione delle SL esistenti in SL residenziali, anche con interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita dall'art. 27, 1° comma lettera d della LR 12/2005, nonché con interventi di demolizione e ricostruzione all'interno dell'area di pertinenza.
3. Gli interventi saranno realizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà in particolare rispettare i contenuti di cui al comma 5,6, 7 e 8 del precedente art. 10.
4. Per gli edifici già residenziali esistenti, si applica la disciplina di cui all'art. 25 e seguenti con riferimento alla tipologia a).

Art 30. Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riqualificazione e/o riconversione

--ambito cassato in quanto assorbito dagli AR del DdP e da modifiche di azionamento conseguenti all'approvazione di cui alla D.C.C. n° 32 del 9/12/2024—

Art 31. Comparti urbani a media densità soggetti alla disciplina del piano attuativo.

1. Per gli interventi in zone che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa, o di convenzioni relative a PA ultimati o 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. Per gli edifici inclusi in piani attuativi ultimati sono ammessi gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nell'ambito dei medesimi parametri di PA
3. Per i piani attuativi solo parzialmente attuati e scaduti, in assenza della concessione di eventuale proroga si dovrà provvedere alla presentazione di un progetto di piano attuativo di completamento con aggiornamento della relativa convenzione.

Art 32. Aree di verde privato di valenza ambientale

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.
2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.
3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27, lettere a,b,c,d della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e in essi saranno ammesse destinazioni residenziali e terziarie, escluse le attività commerciali di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione per la Qualità Urbana solo qualora gli edifici non vengano riconosciuti di interesse architettonico.
5. Le ricostruzioni ammesse possono essere effettuate anche con spostamento del fabbricato preesistente all'interno del lotto, a condizione che la ricollocazione non renda necessario l'abbattimento di alberature di pregio.
6. Il volume ricollocato non potrà superare l'altezza del volume preesistente.
7. Ove la ricollocazione del volume demolito venga realizzata in accorpamento ad altro fabbricato non potrà essere superata l'altezza del corpo di fabbrica col quale avviene l'accorpamento e i volumi accorpati dovranno avere caratteri architettonici congruenti a quelli dell'edificio oggetto di accorpamento.
8. Sono infine ammessi, mediante l'acquisizione di diritti edificatori, piccoli ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, con altezza massima non superiore a quella esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza, purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).
Nelle aree codificate con asterisco la superficie di ampliamento può essere impiegata per la realizzazione di fabbricato autonomo.
9. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati a:
 - la realizzazione di reti duali per gli impianti idrici con vasche di accumulo di capienza pari a un volume pari ad almeno: $\text{sup. falda} \times 0.02 \text{ m}$;
 - la realizzazione di impianti fotovoltaici con produzione annua teorica almeno pari al consumo teorico annuo (salvo dimostrata impossibilità);
 - disponibilità ad aderire ad una comunità energetica.

Art 33. Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della L.R. 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
 - Ambito del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modifiche di altezza di gronda, di pendenza di falda e di altezza di colmo ove non ammesse dai gradi di intervento di cui al precedente articolo 19;
 - Ambiti produttivi da trasformare in residenza;
 - Edifici residenziali interni al perimetro dell'ambito collinare, salvo che tale recupero sia concesso dalle schede di valutazione degli edifici stessi, allegate alle presenti norme o richieda modifiche alle altezze di facciata e ai caratteri delle falde dei tetti.
2. È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.
3. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
 - nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, l'eventuale modifica della forma, superficie e posizione delle finestre e delle altre aperture delle facciate sottostanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio;
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - il riuso del sottotetto può avvenire solo con la formazione di impianto fotovoltaico integrato nella nuova copertura e con il raggiungimento almeno della classe energetica A1 per le unità immobiliari interessate dall'intervento.
 - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.
 - il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.
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.

Art 34. Orti urbani

1. La formazione di "orti urbani" è ammessa nelle aree interstiziali dell'edificato esistente e nelle zone di frangia urbana e può essere attuata mediante suddivisioni di aree libere purché la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50.
2. l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
3. i capanni ad uso ricovero attrezzi (uno per l'intera superficie complessiva dell'area destinata agli orti) 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 ecocompatibile con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio urbano;
4. dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
5. la recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde;
6. la delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe;
7. l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Art 35. Tettoie nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale, né 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 del lotto con un minimo comunque ammesso di mq 10 e un massimo non superabile di mq 20, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/10 della superficie dell'area stessa.
5. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.
6. La presente disciplina non si applica agli edifici interni all'ambito collinare salvo quelli disciplinati dal precedente art. 26.

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

Art 36. 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 37. Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi

1. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico, e in preferenza essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
2. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi ad essi complementari, e funzioni anche residenziali.
3. Queste ultime non potranno avere SL. complessiva superiore a mq. 150.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e al magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.
5. Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona.
6. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.
7. Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.
8. È obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.
9. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.
10. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

11. Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni, al riguardo, nel provvedimento di Permesso di Costruire.
12. Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti, e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.
13. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.
14. All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.
15. Sono vietate le seguenti destinazioni, fatte salve quelle di eventuali attività già presenti alla data di adozione delle presenti norme:
 - le attività commerciali al dettaglio non connesse con l'attività di produzione, e quelle che abbiano i caratteri dimensionali della media e della grande distribuzione, o che prevedano insediamenti unitariamente organizzati con i caratteri ascrivibili ai "centri commerciali" così come definiti dalla normativa regionale in materia, salvo specifiche previsioni individuate dalla disciplina dei successivi articoli;
 - le destinazioni elencate nei precedenti commi quando abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli specificamente indicati nel presente articolo o nelle singole norme di zona;
 - le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva, e comunque le unità immobiliari ammesse se la sommatoria della loro dimensione sia superiori a mq 150;
 - tutte le destinazioni non previste specificatamente dal presente articolo, salvo specifiche diverse indicazioni delle norme di zona.
16. Le modifiche e l'aumento della capacità produttiva, gli ampliamenti o la ristrutturazione degli edifici produttivi e servizi connessi, per le attività esistenti che presentano aspetti ambientali rilevanti, sono ammesse solo a condizione che gli interventi siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento dovrà essere dimostrato con idonea documentazione. La disponibilità, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 o al regolamento CEE 761/2001 Emas ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo, previsto per entrambi i sistemi di gestione ambientali citati, costituirà elemento sufficiente per assolvere alla disposizione del presente articolo. Nei casi di attività non dotate di SGA (Sistema di Gestione Ambientale) l'amministrazione potrà ritenere sufficiente la documentazione prodotta nell'ambito delle procedure ordinarie, oppure potrà richiedere ulteriori informazioni. Le nuove attività dovranno assumere l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore e a tale scopo l'A.C. potrà richiedere un atto unilaterale d'obbligo con l'impegno

dell'azienda a riservare la massima attenzione ai problemi di qualità dell'ambiente anche per i casi non regolati da normative esaurienti (ad esempio per gli odori molesti). Nei fabbricati inclusi nelle aree individuate dall'art.40 delle presenti norme è richiesta anche la disponibilità mediante specifica convenzione alla condivisione di servizi nell'ambito dello sviluppo del progetto di cui all'azione E dell'art. 6.2 del Documento di Piano.

Art 38. Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari

1. Altezza

È calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, (compresi i volumi tecnici, le eventuali velette di coronamento) e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art. 4. 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, o di altri spazi comunque necessari all'attività, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su conforme nulla osta del Responsabile del Procedimento,, sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

2. Indice di sfruttamento

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

3. Rapporto di impermeabilizzazione

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

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

4. Rapporti fondiari e zionali

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

5. Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal precedente art. 4, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante.

Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

6. Superficie utilizzabile

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

7. Superficie utilizzata

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

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

8. Superficie lorda

È 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.

9. Superficie Coperta

È la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici o delle strutture anche provvisionali ma dotate di copertura, con esclusione di sporti di gronda, aggetti, balconi e pensiline non superiori a m 1.50. Si considerano fuori terra i fabbricati sporgenti dal terreno più di m. 1 misurato dalla quota del piano di campagna originale alla quota emergente finita. Vengono esclusi dal conteggio silos, piani di carico, tettoie a protezione di parcheggi e tettoie fino a 3.00m. Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria determina il rapporto di copertura Rc.

10. Disposizioni specifiche per la mobilità elettrica e per la ciclabilità

ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, deve essere prevista la realizzazione di stalli coperti per biciclette protetti da guardiania per almeno la metà del personale previsto e la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica delle biciclette e dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto e per gli stalli per biciclette.

Art 39. Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

1. La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio dei Permessi di Costruire di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per tutti gli interventi relativi alle seguenti attività:
 - industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
 - attività di autotrasporto e di magazzinaggio;
 - industrie chimiche di qualsiasi genere;
 - industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;
 - industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
 - industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
 - industria manifatturiera della gomma;
 - deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
 - fonderie di seconda fusione;
 - industria di produzione delle materie plastiche;
 - impianti di produzione, di energia elettrica per la distribuzione.
2. Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.
3. La valutazione di compatibilità viene effettuata per gli insediamenti di cui al comma 1, o nei casi specificati dalla presente normativa su richiesta 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.
4. 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.
5. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, eventualmente col supporto di uno o più esperti e con emissione di motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

Art 40. Tessuti insediativi prevalentemente produttivi di completamento

1. La tavola 3 del Piano delle Regole individua alcune aree di frangia dell'edificato che possono essere oggetto di interventi di edificazione a destinazione produttiva.
2. Tali interventi sono soggetti alla disciplina generale di cui ai precedenti artt. 37,38 e 39.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - rapporto di copertura: 60%
 - indice di sfruttamento: 2x Sc;
 - diritti edificatori: maggiore tra 1,2 * Sc e SLP esistente
 - altezza max: ml 10 mt;
 - rapporto di impermeabilizzazione: 85%;
 - distacchi e distanze: come previste dal precedente art. 4 del DM 1444/68 e dal D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.
4. Gli ambiti di completamento la cui dimensione complessiva supera i mq. 3000 di superficie zonale devono essere fatti oggetto di preventiva Pianificazione Attuativa, ovvero di Permesso di costruire convenzionato.
5. Il PGT prevede delle aree la cui attuazione è possibile in ambito di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) anche in variante al PGT stesso, ai sensi del D.P.R. 160/2010.

Art 41. Tessuto insediativo con presenza di attrezzature tecnologiche speciali (centrale Italgem)

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua con specifica campitura il complessivo sedime dell'insediamento Italgem, individuandolo "attrezzatura tecnologica speciale" di livello sovra comunale.
2. Tale insediamento viene più specificamente disciplinato nella normativa del PdS e, agli effetti della disciplina del Piano delle Regole, per esso è previsto l'assoggettamento alla valutazione di compatibilità di cui al precedente art. 39, in special modo ai fini di una puntuale verifica degli aspetti connessi al rapporto con il quadro ambientale e paesistico nel quale l'insediamento è collocato, ai caratteri della sostenibilità della mobilità indotta, in rapporto al tessuto viario esistente e alla valutazione delle caratteristiche del processo produttivo in ordine agli aspetti connessi con l'equilibrio ecologico e ambientale, nonché agli altri aspetti di cui al comma 1 del medesimo art. 39.
3. In tal senso gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, pur se coerenti con le indicazioni della disciplina del PdS dovranno essere oggetto della valutazione di compatibilità urbanistica prima del rilascio dei titoli abilitativi.
4. Gli interventi sono altresì subordinati a quanto previsto all'art. 37.16 delle presenti norme

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 50 ml. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente art. 39
8. Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o SCIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.
9. Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'Art. 39.
10. Gli interventi sono altresì subordinati a quanto previsto all'art. 37.16 delle presenti norme

Art 43. Aree con previsioni confermate per attrezzature ed impianti tecnologici

1. La tavola 3 del PdR individua con specifica campitura e/o simbolo grafico le aree o i manufatti privati che costituiscono attrezzature ed impianti tecnologici.
2. Tali aree e manufatti sono confermati nelle specifiche destinazioni alle quali risultano deputati all'atto dell'adozione del PGT.
3. I manufatti e gli impianti esistenti possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e di tutti gli interventi comunque demaniali finalizzati a garantire la funzionalità e la sicurezza.
4. Gli interventi che prevedano modifiche alle dimensioni dei manufatti stessi eccedenti il 20% del volume fisico e che richiedano altezze maggiori di 1 mt. rispetto a quelle attuali, nonché gli eventuali interventi di sostituzione o di nuova edificazione possono essere ammessi a condizione che siano esclusivamente finalizzati al miglioramento e potenziamento della funzionalità delle attrezzature e siano fatte preventivamente oggetto della procedura di progetto preliminare di cui al precedente art. 12.
5. Gli interventi di cui al comma precedente in aree incluse nel perimetro dell'ambito collinare, ad eccezione degli Ambiti residenziali interni al perimetro dell'ambito della collina, sono subordinati al giudizio di globalità di cui all'art. 57.
6. Nelle aree a tal fine identificate nella tav 1 con specifica simbologia è ammessa la permanenza temporanea di strutture provvisorie dei seguenti spettacoli viaggianti, in possesso di licenza/autorizzazione ex art. 69 T.U.L.P.S., di cui al Decreto del Ministro per i beni e le attività culturali:
 - Sezione I - Piccole, medie e grandi attrazioni;
 - Sezione II - Balli a palchetto o balere;
 - Sezione III - Teatri viaggianti;
 - Sezione IV - Circhi equestri;
 - Sezione VI - Spettacolo di strada (che però sono esclusi dall'obbligo di licenza).

Art 44. Edifici a destinazione produttiva interni al perimetro dell'ambito collinare e dell'ambito fluviale

1. La cartografia del PdR individua gli edifici interni ai perimetri dell'ambito collinare che sono stati realizzati con titoli abilitativi finalizzati all'uso produttivo.
2. Tali edifici e le attività in essi presenti vengono consolidati per dimensione e funzione allo stato di fatto e sono disciplinati in rapporto alla loro collocazione nel contesto collinare e/o fluviale secondo i criteri sotto definiti:

A- Edifici posti sul versante prospiciente il torrente Gavarnia. In essi è inclusa l'area sita nello svincolo stradale in via Kennedy 61.

- a. Nel caso di trasferimento o di cessione delle attività produttive presenti all'interno dei singoli fabbricati queste potranno essere sostituite solo previo superamento della valutazione di compatibilità urbanistica di cui al precedente art. 39.
- b. Sui fabbricati esistenti, al fine del corretto svolgimento delle attività in essere, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a,b,c, dell'art. 27, 1° comma della LR 12/2005 , nonché gli interventi di ristrutturazione interna che sono considerati tali anche ove si renda necessaria la formazione di nuove aperture.
- c. Altri interventi diversi da quelli indicati dal precedente comma potranno essere attuati, esclusivamente al fine di garantire le esigenze delle attività insediate, solo mediante la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire mediante procedura di Sportello Unico in variante alle presenti norme che dovrà essere accompagnata da specifica convenzione nella quale dovranno in particolare essere definiti i seguenti elementi:
 - impegno irrevocabile al rispetto delle eventuali prescrizioni espresse in sede di
 - valutazione di compatibilità urbanistica ai sensi del precedente art. 39 e relative sanzioni in caso di inottemperanza;
 - criteri, contenuti e modalità per gli interventi di compensazione ambientale da
 - definirsi ai sensi del successivo art. 71, fermo restando che gli elementi quantitativi previsti dal medesimo art. 71 dovranno essere definiti in misura non inferiore al doppio di quella ivi definita;
 - impegno irrevocabile a mantenere l'edificio al servizio dell'attività in essere per
 - la quale è stata richiesta il SUAP e non insediare in caso della cessazione dell'attività altre tipologie di attività produttive prima di un periodo di anni cinque dalla data di dismissione degli immobili da parte dell'attività per la quale è stato concesso il SUAP.

B- Edifici posti sul versante prospiciente il fiume Serio

3. Tali edifici sono consolidati allo stato di fatto sia per quanto riguarda le attività in essere,

sia per quanto concerne la consistenza planivolumetrica.

4. le attività produttive presenti al momento dell'adozione del PGT non possono essere sostituite da altre tipologie produttive. Alla cessazione di tali attività le volumetrie esistenti dovranno essere fatte oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica mediante predisposizione di un Piano Attuativo unitario esteso all'intera superficie di proprietà e di pertinenza, per la realizzazione di più edifici a destinazione residenziale.
5. La SL ammissibile sarà determinata applicando alla volumetria esistente le modalità di calcolo previste dall'art. 17.6
6. Qualora la SL ottenuta con la modalità di calcolo di cui al precedente comma risultasse superiore a 650 mq tale limite non potrà comunque essere superato.
7. La superficie coperta massima di ciascun fabbricato non potrà superare i mq. 250. L'altezza massima è definita in mt. 6,50.
8. Il P.A. dovrà essere volto ad una elevata qualità progettuale e paesistica da verificarsi sia rispetto al luogo, sia rispetto alla sua percezione nel contesto dell'ambito collinare.
9. A tal fine l'iter di approvazione del P.A. potrà essere avviato solo a fronte di parere positivo sulla proposta plani volumetrica ed architettonica che dovrà essere fatta oggetto della procedura di cui al precedente art. 12

Art 45. Area di deposito inerti

1. Per l'ambito di cui al presente articolo, individuato alla tav. 3, è prevista la necessità di riqualificazione del sito.
2. In tale ambito sono possibili l'accatastamento dei materiali inerti e l'installazione delle attrezzature per la lavorazione degli stessi.
3. Sono ammessi gli adeguamenti degli impianti esistenti e l'installazione di nuovi impianti, previa presentazione di un progetto complessivo di riqualificazione dell'area, esteso all'intero perimetro, e accompagnato dalla documentazione prevista dal precedente art. 39 comma 1 e da una specifica progettazione di inserimento paesistico, da attuarsi anche attraverso elementi di filtro visuale e di barriere ambientali.
4. Gli interventi di cui sopra dovranno ottenere il parere di compatibilità urbanistica ai sensi del precedente art. 39.

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

Art 46. Parametri specifici per l'edificazione degli edifici terziari e commerciali

1. Altezza

È calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'Art. 4 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

2. Indice di sfruttamento

È 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 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

4. Distacchi e distanze

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

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

5. Superficie utilizzabile

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

6. Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione

orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

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

7. Superficie lorda di pavimento

È 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 47. 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.

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 350
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 351 a 900
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 901 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	Non prevista

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

5. Il Piano delle Regole ammette in via ordinaria l'insediamento di attività commerciali al dettaglio inerenti agli esercizi di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita di prossimità (MSP), come meglio specificato al successivo art. 50. insediamenti commerciali relativi a medie strutture di quartiere (MSQ) e medie strutture di vendita di rilevanza locale (MLS) potranno essere insediate solo previa predisposizione di specifico studio relativo alla sostenibilità nell'ambito della Rete Commerciale del Comune da definirsi in base agli indirizzi e ai criteri delle DGR n. 8/5913/2007, 8/6024/2007, 8/6494/2008 e smi. Non sono in ogni caso consentite grandi strutture di vendita.

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

Art 48. Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
4. Il Piano definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato, ferma restando in ogni zona la destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche la possibilità di insediamento di servizi di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 350 mq.
5. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato ed il suo eventuale ampliamento, in caso di attività preesistente da almeno 5 anni, entro i limiti di MSP.
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 N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella di cui all'art 49, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art 49. Correlazione dei procedimenti

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

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

Art 50. Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi e all'art. 51 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, l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente alla superficie di vendita in ampliamento.
5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.
6. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
7. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme o da altre specifiche previsioni 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 51. Parcheggi delle attività commerciali

1. Lo standard minimo per i parcheggi pubblici è stabilito nella misura e nei casi previsti dal Piano dei Servizi, art. 6.
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 purché 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 siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi.
6. Gli stalli dei parcheggi di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di 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 della 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 alle aree di antica formazione.
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.

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

Art 52. Attività agricole

1. Il Piano delle Regole, in rapporto alle possibilità previste dalla disciplina dell'art. 10 della LR 12/2005, non prevede aree destinate all'attività agricola, individuando tutte le aree rurali come finalizzate alla salvaguardia ambientale e paesistica.
2. All'interno di tale destinazione è comunque ammessa la permanenza delle attività agricole già presenti nel territorio, o dedicate alla sua manutenzione e per queste la possibilità di interventi di miglioramento, completamento e riqualificazione delle strutture e delle infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi.
3. Le possibilità di cui al precedente comma, salvo i casi in cui siano espressamente vietate dalla disciplina delle presenti norme e comunque nei limiti massimi di cui agli artt. 59 e segg. della LR 12/2005, saranno ammesse previa presentazione di un Piano di sviluppo aziendale redatto da tecnico abilitato, corredato dai necessari progetti edilizi che devono essere inquadrati progettualmente nel contesto ambientale di riferimento.
4. Tali piani e progetti saranno valutati dalla Commissione del Paesaggio e resi ammissibili solo se compatibili con le esigenze della valorizzazione e della salvaguardia ambientale e paesistica.
5. A seguito dell'esito positivo del giudizio di compatibilità potranno essere presentate le richieste e i necessari titoli abilitativi.
6. È comunque vietata la realizzazione di nuovi volumi abitativi e di nuove stalle.
7. Sono in ogni caso da rispettarsi le indicazioni operative relative alle distanze degli allevamenti dai centri abitati contenute nel paragrafo 3.1 del Decreto del Direttore Generale della Direzione Generale Sanità di Regione Lombardia n. 20109 del 29/12/2005 "*Linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*".

Art 53. Attività florovivaistiche e orticole, Vivai

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo si riferiscono alle attività colturali florovivaistiche o orticole svolte in serra o in strutture a tunnel, integrate da strutture e spazi di vendita. Essi possono essere inseriti nelle zone per attività produttive ove indicato nella cartografia del PdR o in aree di prossimità alle stesse, previa valutazione paesistica, in rapporto alla tipologia delle strutture e all'assetto complessivo dell'insediamento.
2. Per tali insediamenti è ammessa una superficie coperta con serre fisse, anche in strutture "a tunnel" fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento, salvo la presenza di quantità maggiori all'atto della prima adozione delle presenti norme.
3. L'altezza massima per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,00 al colmo della copertura.
4. Sono ammesse strutture accessorie di servizio all'attività colturale, quali uffici e spazi di vendita, anche al minuto, per i prodotti, per una superficie massima del 10% dell'area interessata dall'insediamento.
5. Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma 2.
6. I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 3,00.
7. Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.

CAPO VI. 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 territoriali individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva, e preconditione all'uso ed alla loro trasformazione.
2. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti a valenza ambientale - paesaggistica e per gli elementi in essi compresi, sono disciplinate in base ai principi della valorizzazione e riqualificazione.
3. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi che sono individuati come portatori di valenze ambientali e paesistiche.
4. La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
5. Le tavv. PR1 e PR2 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 e collinare;
 - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione, delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della collina e del sistema fluviale del Serio e del reticolo idrico minore;
 - la promozione e la sensibilizzazione verso interventi che prevedano una capacità di relazione tra l'uso del suolo a fini colturali e la sua fruizione ambientale anche a fini di tipo educativo, culturale e ricreativo;
 - il mantenimento e lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e del sistema dei parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
 - il riequilibrio ecologico delle aree rurali e dei sistemi verdi attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
 - il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio, anche perseguendo una prospettiva di eliminazione degli usi impropri del suolo e favorendo la presenza di un presidio antropico nelle forme più adeguate.

Art 55. Ambito collinare di particolare valenza paesistico ambientale soggetto ad interventi di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale e insediamenti sparsi

1. È costituito dalle aree collinari e pedecollinari perimetrare nella tav. 3 del Piano delle Regole con apposito segno grafico. Esse, infatti si costituiscono in un particolare "sistema rurale paesistico ambientale" che conserva ancora significativi caratteri pedo morfologici, naturalistici e antropici dell'ambiente agrario collinare della tradizione.
2. Le schede dei singoli fabbricati allegare al "Piano Particolareggiato della collina" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 69 del 27.05.2009, come eventualmente modificate nell'allegato al Piano delle Regole, costituiscono documento di riferimento sia per i gradi di intervento sui fabbricati, che per le descrizioni ed indicazioni in esse contenute.
3. Nell'ambito collinare è possibile il mantenimento delle infrastrutture agricole esistenti a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario pedecollinare e venga posta particolare attenzione alle componenti naturalistiche, vegetazionali e della bio diversità che caratterizza gli ambienti collinari. In particolare, le coltivazioni viticole dovranno avvalersi di fossi di scolo di traverso e con pendenza ridotta (capifossi, girappoggio) evitando la disposizione lungo la pendenza massima (ritocchino).
4. Nelle aree boscate al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio collinare, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.
5. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.
6. L'esercizio dell'attività agricola da parte di soggetti aventi requisiti di cui all'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005 è consentito relativamente alla conduzione dei fondi senza riduzione dell'estensione boschiva esistente allo stato di fatto. È altresì ritenuta coerente alle finalità di cui all'art.54 l'esercizio di attività agricole hobbistiche anche da parte di soggetti non aventi tali requisiti purché non comportante modifiche dell'orografia del fondo né edificazioni o recinzioni di alcun genere, ad eccezione di quanto disposto all'art. 60 comma 8
7. Eventuali esigenze di strutture e infrastrutture, ammesse solo per i soggetti aventi requisiti di cui all'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005 dovrà essere supportata da un piano di sviluppo aziendale che individui le tipologie colturali e le modalità di conduzione.

8. Tale piano sarà esaminato alla luce dei principi generali di cui al precedente comma 5, dalla Commissione per il paesaggio integrata da esperto in materia agronomica iscritto al relativo Albo Professionale al fin di individuare gli elementi di compatibilità con il contesto collinare, in assenza dei quali gli interventi non potranno essere consentiti.
9. In relazione a quanto disposto all'art.52 ed agli obiettivi di cui all'art. 54 delle presenti norme, è in ogni caso esclusa la possibilità di realizzazione di abitazioni anche se connesse all'attività di conduzione del fondo fatto salvo il riuso e recupero dei fabbricati già legittimamente esistenti.
10. L'eventuale nuova edificazione per attrezzature ed infrastrutture produttive è ammessa da parte di soggetti aventi requisiti di cui all'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005, esclusivamente con strutture in legno o con altre strutture adeguate alla qualità del contesto ambientale, subordinatamente al giudizio di globalità di cui all'art.57, entro i seguenti parametri:
Df = 0,01 mq/mq
Superficie minima della proprietà, o del fondo vincolato, nell'ambito collinare = 50.000 mq (10.000 mq per aziende con processi di coltivazione biologici e di orticoltura)
H max = m 7.5
11. All'interno dell'ambito, è individuata un'area di prossimità dell'abitato, definita come di *fruibilità pedecollinare* nella quale è ammesso quanto previsto al quarto periodo e sono incentivate le iniziative di fruibilità delle aree aperte con usi ricreativi compatibili con la salvaguardia del bene suolo e attività provvisoriale adatte a costituire servizi a supporto della fruibilità pubblica dell'area. A tal fine sono ammessi orti urbani, aree fitness, spazi didattici, aree di picnic e svago poste in prossimità delle aree di accessibilità. In esse, subordinatamente al convenzionamento con l'amministrazione comunale finalizzato a garantire la pubblica fruibilità dell'area, con particolare riferimento all'accessibilità dalle connessioni col tessuto urbano e dai percorsi evidenziati nella tav. 3 del PdR , l'idoneità e compatibilità dell'uso proposto e la qualità paesaggistica dell'intervento, è ammesso il riuso di fabbricati esistenti per attività di ristoro, e sono ammesse anche strutture provvisoriale secondo quanto previsto all'art. 60 comma 8, e le attività florovivaistiche di cui all'art. 53, oltre alle attività agrituristiche, anche con la ricollocazione di volumi già inclusi nell'ambito collinare.
- In tale area, laddove indicato con asterisco e numero, è ammessa la realizzazione di fabbricati residenziali in prossimità del tessuto urbano e mediante permesso di costruire convenzionato, subordinatamente all'impiego di diritti edificatori conseguenti alla cessione dell'area per il percorso ciclopedonale "green-way", nella seguente misura: "*1":
 $SL = 140 + \text{diritti edificatori}$.
- Il percorso pedonale individuato come "greenway" nelle tav DdP4 e PdR3 costituisce tracciato di natura indicativa che può essere modificato, al fine della sua migliore attuabilità ed accordo con le proprietà attraversate, nelle giaciture degli andamenti intermedi.

Art 56. Intervento sugli edifici esistenti nell'ambito collinare

1. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di cui al presente articolo, nonché di quelle contenute nelle schede relative agli edifici presenti in ambito collinare classificati nella tavola 3 del PdR per le parti non già superate da successivi provvedimenti specifici, ad esclusione della zona urbana destinata ad "Ambiti residenziali interni al perimetro dell'ambito della collina" normati dall'art. 26 delle presenti norme, e sono finalizzate al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio e ambientale.
2. In caso di interventi di riqualificazione energetica degli edifici di grado 1, 2 e 3 per i quali risulti necessario, al fine della conservazione dei caratteri delle facciate e delle coperture, la realizzazione di contropareti isolanti interne, è ammesso il recupero volumetrico dello spessore aggiunto, mediante la formazione di manufatti giustapposti che devono caratterizzarsi figurativamente quali accessori, di disegno sobrio e coerente agli obiettivi di semplicità delle costruzioni rurali. Tali interventi sono subordinati al giudizio di globalità di cui all'art.57.

GRADO 1° EDIFICI CHE PER CARATTERIZZAZIONE ARCHITETTONICA ED EDILIZIA, PER CONNOTAZIONI PAESISTICHE E PER PARTICOLARI ELEMENTI DI RAPPORTO CON IL CONTESTO VEGETAZIONALE E AMBIENTALE AL CONTORNO COSTITUISCONO ELEMENTI QUALIFICANTI DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE COLLINARE

Tali edifici possono essere oggetto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione nelle parti interne.

Sono comunque esclusi gli interventi di ristrutturazione interna che determinino modifiche rilevanti, o comunque non coerenti, ai caratteri delle facciate, delle coperture e delle finiture esterne, per le quali è prescritto il mantenimento dei caratteri costitutivi, nonché gli interventi di demolizione di manufatti, salva la rimozione di eventuali superfetazioni.

Nelle immediate pertinenze del fabbricato, eventualmente a tal fine meglio specificate nella scheda analitica, contestualmente agli interventi edilizi devono essere effettuati i necessari interventi di manutenzione del verde e quelli di restauro e ripristino della struttura arborea e degli spazi di superficie, ai quali non è consentito apportare modifiche con pavimentazione di nuove superfici, ad eccezione di quelle perimetrali al fabbricato, quali marciapiedi o intercapedini, per una misura non superiore a m. 1,00, e formazione di elementi di arredo fisso.

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni ordinarie, dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio del "Permesso di Costruire" o SCIA, convenzionati ai fini planivolumetrici e delle modalità di intervento, come indicato all'art. 58 punto e).

GRADO 2° EDIFICI CHE PER CARATTERIZZAZIONE ARCHITETTONICA ED EDILIZIA E PER LA CAPACITA' DI CONTRIBUIRE ALLE CONNOTAZIONI PAESISTICHE DELL'AMBITO COLLINARE NECESSITANO DI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE MEDIANTE RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione interna.

Accorpamenti e/o suddivisione delle unità immobiliari sono ammesse solo a condizione che non alterino i caratteri tipologico-distributivi dell'edificio e non determinino l'eliminazione di elementi di carattere storico artistico o documentario in esso presenti e purché non siano escluse dalle prescrizioni della scheda specifica.

Sono esclusi gli interventi:

- che comportino modifiche rilevanti, o comunque non coerenti, ai caratteri e all'impianto compositivo delle facciate,
- che prevedano l'inserimento di elementi non coerenti con la tipologia dell'impianto stesso che determinano modifiche all'organizzazione planivolumetrica tipica della tradizione costruttiva rurale,

I materiali usati per i rifacimenti e le integrazioni strutturali devono essere coerenti con quelli della tradizione costruttiva dell'architettura rurale di antica formazione, quali sporti di gronda in legno, manto in coppi, serramenti in legno, ante d'oscuro o griglie, intonaci a civile o raso pietra a seconda della natura del fabbricato, strutture in legno per fabbricati accessori, ecc...

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio di Permesso di Costruire o SCIA, convenzionati ai fini planivolumetrici e delle modalità di intervento come indicato all'art. 58, punto e).

GRADO 3° EDIFICI MINORI DI ORIGINE E CARATTERIZZAZIONE RURALE CHE POSSONO CONTRIBUIRE ALLA DETERMINAZIONE DEI CARATTERI CONNOTATIVI DEL CONTESTO MEDIANTE LA CONSERVAZIONE E/O LA VALORIZZAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO E IL MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione.

Gli interventi edilizi dovranno mantenere inalterati i caratteri planivolumetrici dei fabbricati e le strutture murarie esterne, le quali potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture purché entro un riconoscibile progetto di rfigurazione del fabbricato coerente con i caratteri di semplicità formale tipica delle costruzioni rurali.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde in coerenza con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni, dovranno essere assoggettati al preventivo

rilascio di Permesso di Costruire o SCIA, convenzionati ai fini planivolumetrici e delle modalità di intervento come indicato all'art. 58, punto e).

GRADO 4° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE
PREVALENTEMENTE RECENTE NON IN CONTRASTO CON I CARATTERI
GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL
MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE
E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici sono possibili tutti gli interventi edilizi previsti dall' art.27 della l.r. 12/2005. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammissibili solo entro un progetto di rifigurazione del fabbricato coerente con i caratteri di semplicità formale tipica delle costruzioni rurali.

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni, dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio di Permesso di Costruire o SCIA, convenzionati ai fini planivolumetrici.

GRADO 5° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE
PREVALENTEMENTE RECENTE ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI
DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI
LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI
SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 4° grado.

È inoltre prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni dovranno essere assoggettati al preventivo rilascio di "Permesso di Costruire o SCIA, convenzionati ai fini planivolumetrici e delle modalità di intervento.

GRADO 6° MANUFATTI PER I QUALI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE
PERCHÈ IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O
COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti, e per tutte le costruzioni non individuate dalla tavola 3 del PdR, salva la dimostrazione della loro legittimità rispetto al possesso dei necessari titoli abilitativi al momento della loro realizzazione o a seguito di intervenuta sanatoria, è obbligatoria la demolizione.

Tale demolizione deve essere effettuata nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso manufatto, ove ammessi, con la possibilità di riconversione nei fabbricati di cui all'art. 60 comma 8 se ne ricorrono i requisiti.

Le schede specifiche di indagine allegate al Piano individuano, ove ritenuto necessario, particolari prescrizioni integrative della presente norma.

La demolizione di fabbricati legittimamente realizzati dà luogo a diritti edificatori pari alla loro dimensione, o alla metà della loro dimensione in caso di fabbricati formati con caratteristiche provvisoriale (baracche, tettoie, ecc...). Tali diritti possono essere iscritti al registro dei diritti e

edificatori o riutilizzati per la formazione di manufatti giustapposti all'edificio principale, con le modalità del 2° comma del presente articolo, o nel computo volumetrico della loro demolizione e ricostruzione per gli edifici di grado 4 e 5. Il riutilizzo volumetrico per fabbricati di grado 5 è possibile solo nell'ambito di un progetto di loro demolizione e ricostruzione

EDIFICI NON CENSITI

I manufatti che non siano stati rilevati o non siano individuati alla tavola 5 ma che siano stati realizzati in base a legittimo titolo abilitativo o siano stati successivamente oggetto di sanatoria potranno essere mantenuti e fatti oggetto di interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza mutamenti dei caratteri planivolumetrici e dell'assetto distributivo. La demolizione di fabbricati legittimamente realizzati dà luogo a diritti edificatori con le medesime modalità previste per il grado 6.

EDIFICI E CORPI DI FABBRICA CON DESTINAZIONE NON ABITATIVA E FUNZIONALE ALL'ATTIVITA AGRICOLA

Gli edifici e i corpi di fabbrica soggetti agli interventi di cui ai precedenti gradi 1,2,3,4,5, che abbiano destinazione non abitativa e funzionale all'attività agricola sono confermati nella loro destinazione.

Laddove tali edifici risultino già dismessi dall'attività agricola al momento dell'adozione delle norme del Piano Particolareggiato della collina (D.G.C. n. 88 del 21.07.2008) il proprietario, o chi ne abbia titolo, può chiedere la modifica di destinazione d'uso nei limiti previsti dal successivo art. 59 al fine di provvedere al recupero dei manufatti mediante interventi di ammessi dallo specifico grado.

Tali interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, dei caratteri compositivi, ove queste siano rappresentative dell'architettura rurale della tradizione e dovranno essere congruenti con i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio.

Sono esclusi gli interventi di totale demolizione anche se previsti nell'ambito della ristrutturazione edilizia dall'art. 27, 1° comma, lettera d) della LR 12/2005; sono ammessi modesti interventi di parziale demolizione ove necessari a garantire la staticità e il risanamento igienico di parti dell'edificio o delle sue strutture.

È ammessa la chiusura di volumi aperti su uno o più lati al fine del loro utilizzo per funzioni abitative purché avvenga con modalità adeguate a trasmettere le caratteristiche architettoniche del bene, con una progettazione adeguata a trasmetterne i valori figurativi. Tali interventi richiedono l'utilizzo di diritti edificatori corrispondenti e sono subordinati al giudizio di globalità di cui all'art.57.

Gli interventi di mutazione d'uso potranno altresì essere richiesti purché siano anche conformi alla disciplina dell'art. 89, comma 2 e 3, della LR 12/2005.

Sulla base di tale richiesta, verificati i requisiti di cui al comma precedente e valutato l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il Responsabile del Procedimento, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio potrà consentire la modifica di destinazione d'uso nei limiti e con le condizioni definite dall'art. 59 delle presenti norme. La modifica di destinazione d'uso è subordinata all'acquisizione di diritti edificatori corrispondenti.

Art 57. Giudizio di globalità per gli interventi sull'edilizia esistente in ambito collinare

1. I gradi di intervento definiti dal precedente articolo 56 sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati.
2. I gradi di intervento sono modificabili, previo Giudizio di Globalità, espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.
3. Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito collinare e viene espresso con valutazione estesa ai profili edilizi, urbanistici, ambientali, architettonici, nonché sociale ed economico.
4. Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato dalle schede di riferimento allegate al PGT.
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 diverse per la salvaguardia e la valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento.
6. Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocazione di destinazioni d'uso diverse, rispetto a quelle previste dalle indicazioni della scheda, ove vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia del sito 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 sia della Commissione Urbanistica che della Commissione per il Paesaggio, eventualmente integrate con esperti nominati dall'amministrazione e dovrà essere motivato nel merito.
8. Il giudizio di globalità viene reso anche per gli interventi previsti dall'art. 56, 2° comma, e 60, comma 7.

Art 58. Metodologia degli interventi

1. Gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro della Zona di valorizzazione e riqualificazione dell'ambito collinare dovranno attenersi ai seguenti criteri fondamentali:
 - a. il recupero architettonico edilizio degli edifici esistenti, secondo i gradi di intervento di cui di cui al precedente articolo 56, deve essere inteso come operazione organica, diretta a ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico-documentarie e ambientali, le modalità e le tecniche costruttive degli organismi architettonici e dei manufatti edilizi, integrandone e trasmettendone i valori sia nelle operazioni di restauro e conservazione sia negli interventi di riqualificazione e di rinnovo;
 - b. gli interventi dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi, esistenti e/o rintracciabili in sede attuativa, inerenti i caratteri morfologici, tipologici, e compositivi, che qualificano i manufatti di antica formazione quali componenti del paesaggio rurale, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione;
 - c. negli interventi di recupero edilizio che richiedano l'utilizzo di nuovi manufatti questi dovranno sempre essere riconoscibili e "leggibili"; potranno comunque essere integralmente ricostruiti solo i manufatti essenziali al mantenimento ed alla conservazione degli edifici nella loro organicità, con interventi comunque rivolti a garantire la leggibilità di tutti gli elementi esistenti aventi caratteri documentativo o significato rappresentativo della cultura materiale dell'ambiente rurale
 - d. per gli edifici di grado 1 e 2, per ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria, è prescritta la presentazione, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o alla SCIA, di una specifica e puntuale relazione che evidenzi ed accerti:
 - tutti gli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio in rapporto alle sue varie componenti tipologico-edilizie, materiche e di caratterizzazione delle modalità e delle tecnologie di utilizzazione dei materiali edilizi
 - le caratteristiche e le condizioni statiche dell'edificio;
 - la compatibilità degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, che si propongono in sostituzione di quelli staticamente inadeguati, e le condizioni di effettiva necessità della sostituzione stessa, con indicazioni di carattere tecnico e tecnologico che diano conto delle tipologie di intervento, le quali dovranno garantire l'esigenza prioritaria del mantenimento dei caratteri strutturali originari, degli elementi architettonici significativi e degli elementi ancora presenti che siano testimonianza delle tecnologie costruttive originarie, ove ancora riconoscibili.
 - e. Il Permesso di Costruire e la SCIA per gli interventi previsti dall'art.56 dovranno essere "convenzionati" ai sensi dell'art. 10 della l.r. 12/2005, con l'esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d'opera in assenza di specifica approvazione di nuovo provvedimento abilitativo. La convenzione esplicherà i modi e le

prescrizioni cui attenersi per garantire la coerenza dell'intervento a quanto previsto sia nel presente articolo che in generale per le disposizioni relative alle *aree e ambiti di valore paesaggistico ed ambientale*, e dovrà essere stipulata (o sostituita da atto d'obbligo unilaterale avente i medesimi contenuti e finalità) prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di efficacia della SCIA, pena la improcedibilità della stessa.

- f. gli interventi sostitutivi, sia di integrazione edilizia, sia di ristrutturazione e/o di rinnovo o ricostruzione, ove ammissibili, saranno orientati a garantire la formazione di "nuovi valori" paesistico-ambientali coerenti con il contesto.
- g. Gli interventi di ricostruzione dovranno comunque avvenire all'interno del perimetro di inviluppo del fabbricato demolito con possibilità di discostamenti rispetto al perimetro stesso non superiore a mt. 1,00. Al netto di eventuali maggiori spessori murari necessari al corretto isolamento termico.
- h. I progetti degli interventi da effettuare in aree caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetale, ed in particolare quelli nelle aree di pertinenza dei fabbricati soggetti al 1° grado di intervento, dovranno presentare un dettagliato rilievo delle essenze arboree presenti nel lotto di riferimento individuato dalla scheda analitica e indicare le specifiche modalità di realizzazione degli interventi su tale patrimonio arboreo in rapporto alle varie tipologie di essenze, sia esistenti che di nuovo impianto;
- i. Ogni richiesta di intervento sugli edifici di qualunque grado che ecceda dalla manutenzione straordinaria, dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza, così come individuate al successivo art. 60, specificando dettagliatamente, per le aree a verde, la tipologia e le essenze costitutive dell'assetto vegetale attuale e degli interventi che si intendono effettuare con la descrizione delle essenze impiegate.
- J. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando riferiti ad organismi complessi o a gruppi di fabbricati inseriti nella medesima area di pertinenza, dovranno sempre condurre a situazioni di unitarietà e coerenza dei vari corpi di fabbrica che costituiscono il complesso o l'organismo edilizio, individuando corretti rapporti tra i caratteri dei singoli edifici o corpi di fabbrica e dovranno attenersi in sede di progettazione e di realizzazione, alle modalità di intervento dei gradi previsti dalle presenti norme.
- k. Le prescrizioni specifiche, individuate nelle schede analitiche di ciascun edificio, costituiscono elementi particolari di specificazione delle presenti norme e possono individuare vincoli parziali, anche di grado superiore a quello assegnato dal grado di intervento nel suo complesso. Esse sono riferite a elementi di particolare interesse o sono relazionate a opere ritenute inderogabili per la riqualificazione dei volumi architettonici e/o del contesto. Tali prescrizioni costituiscono vincolo per la progettazione e l'attuazione degli interventi, - salvo quanto previsto in materia di "giudizio di globalità",

- l. Negli interventi edilizi dovrà sempre essere posta attenzione a una corretta scelta dei materiali sia nella tipologia che nelle modalità di lavorazione e applicazione, che dovranno essere tali da produrre un " effetto percettivo" proprio dei caratteri dell'edilizia del luogo. In tal senso sarebbero da escludere in via esemplificativa: l'uso di travetti squadrati per i sotto gronda, le coloriture accese per le superfici murarie, i contorni in pietra delle aperture, ove non precedentemente presenti, e, nel caso dell'uso di materiali lapidei dovranno essere utilizzati materiali tipici della tradizione locale, escludendo le modalità di lavorazione a piano sega, gli spigoli vivi e i tagli di tipo industriale.
- m. Tutti gli interventi edilizi che interessino modifiche planivolumetriche degli edifici esistenti e/o interventi sulle facciate esterne e sulle coperture degli edifici stessi, dovranno ottenere preventivo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Nel caso di procedimento con SCIA, il parere deve essere obbligatoriamente acquisito in via preventiva, prima del deposito della SCIA.
- n. Le recinzioni destinate alla protezione delle colture ed all'esercizio dell'attività zootecnica, ove già presenti all'atto dell'adozione delle presenti norme possono essere realizzate unicamente mediante staccionate in legno con piedritti e longheroni orizzontali con altezza massima di ml 1,20.
- o. Fino all'approvazione del Regolamento Edilizio sono ammesse nuove recinzioni per i lotti edificati, di una estensione non superiore a 600 mq, a condizione che non interferiscano con i percorsi pedonali esistenti e solo se realizzate con le caratteristiche di cui al precedente comma o con i seguenti caratteri:
 - Strutture in pietra a secco con un'altezza massima di m. 0,90, riferita al piano naturale del terreno;
 - Base in pietra a secco, con altezza massima di m.0,40, e barriera in legno naturale costituita da piedritti e longheroni, avente un'altezza massima complessiva di m. 0,80 riferita al piano di estradosso della base.
 - Rete metallica sostenuta da piedritti, con mascheratura vegetale e altezza di m,1.50Le recinzioni debbono comunque garantire adeguati varchi a terra per il passaggio della piccola fauna.

Art 59. Destinazione d'uso degli edifici esistenti nell'ambito collinare

1. La destinazione d'uso degli edifici costruiti anteriormente all'anno 1967 è quella esistente alla data di adozione del Piano Particolareggiato, mentre per gli edifici costruiti successivamente a tale anno la destinazione è quella individuata nell'atto abilitativo rilasciato al momento della costruzione o rilasciato a seguito di provvedimento di sanatoria.
2. Per gli edifici costruiti anteriormente all'anno 1967, nel caso di incerta destinazione si farà riferimento alla destinazione risultante agli atti catastali alla data dell'adozione del Piano Particolareggiato.
3. Al fine di perseguire lo scopo di riqualificazione degli elementi e delle strutture architettoniche ed edilizie aventi rilievo nella determinazione dei caratteri ambientali e paesistici, gli edifici non oggetto di titoli abilitativi in correlazione a precedente attività agricola potranno essere volti all'uso abitativo, nei limiti e con le condizioni definite dalla disciplina delle presenti norme.
4. Qualora il rispetto dei contenuti degli artt. 56 e 58 non consentisse di pervenire alla realizzazione di edifici con i caratteri previsti dalle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale di Igiene per le abitazioni permanenti, fatta salva la possibilità di loro deroga motivata, e, se non vi fosse adeguato accesso carrale autorizzato per il lotto, tali edifici non potranno essere oggetto di trasformazione di destinazione d'uso a fini residenziali.
5. Tale condizione sarà specificamente indicata nella richiesta di provvedimento abilitativo, la sua accettazione esplicita costituirà presupposto per l'attuabilità dell'intervento e dovrà essere definita da specifico atto d'obbligo unilaterale e registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente. L'atto d'obbligo prevederà anche l'impegno alla manutenzione del fondo di riferimento e alla conservazione dei sentieri preesistenti garantendone l'accessibilità.
6. La possibilità di destinare gli edifici a funzioni residenziali permanenti non presuppone né determina il diritto alla realizzazione di nuove strade o accessi carrali, fatto salvo la fattibilità di quanto previsto all'art. 60 comma 7, né, di autorimesse, anche se pertinenziali ai sensi della legge 122/89, al di fuori dei casi di ammissibilità di cui al successivo comma.
7. Sono ammesse le autorimesse interrato pertinenziali, da realizzarsi in deroga ai sensi della legge 122/89, esclusivamente quando siano relative ad edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del P.P. della collina. Qualora si tratti del riuso residenziale di edifici precedentemente destinati ad altri usi, le autorimesse pertinenziali sono ammesse

esclusivamente fuoriterra, senza scavi superiori a 10 mc, realizzate e rivestite con strutture in legno e coperture adeguate a mimetizzarsi nel contesto naturale.

8. Qualora tali edifici siano classificati con i gradi di intervento 2-3-4-5, tali autorimesse dovranno essere completamente interrato e posizionate in modo da non rendere necessari interventi invasivi di modificazione morfologica e orografica, con sfruttamento ove possibile del dislivello del terreno circostante per garantire un minor impatto percettivo. Al fine di evitare alterazioni morfologiche sono altresì ammessi ricoveri realizzati fuori terra senza o con limitati movimenti di terra, realizzati e rivestiti con strutture in legno e coperture adeguate a mimetizzarsi nel contesto naturale.
9. La superficie complessiva lorda di pavimento di tali autorimesse non potrà superare la dimensione massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume dell'immobile al quale le autorimesse stesse saranno rese pertinentziali.
10. I box pertinentziali agli edifici residenziali non potranno in ogni caso essere realizzati nel territorio interno al perimetro dell'ambito collinare nel caso in cui gli edifici esistenti non siano già dotati di adeguati accessi veicolari, regolarmente autorizzati.
11. La realizzazione degli interventi a fini residenziali di cui ai commi precedenti dovrà essere oggetto di "Permesso di Costruire Convenzionato" previa espressione di parere favorevole di compatibilità espresso dalla Commissione per il Paesaggio e sarà soggetta al pagamento per intero degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione previsto per gli edifici residenziali, secondo apposita specifica determinazione.
12. Nel caso di inammissibilità di cui al precedente comma 6 le autorimesse pertinentziali potranno essere comunque realizzate in altre parti del territorio comunale, esterne al perimetro dell'ambito collinare.
13. Per le autorimesse esistenti è ammesso solo il cambio d'uso verso destinazioni similari (es. deposito)

Art 60. Aree di pertinenza e fabbricati accessori

1. Salva la specifica perimetrazione delle aree di pertinenza individuata nelle schede per gli edifici di grado 1°, per tutti gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola o per i quali è prevista, ai sensi delle presenti disposizioni, la possibilità di mutamento di destinazione d'uso, viene individuato come lotto di pertinenza il poligono che si ottiene dall'intersezione delle rette parallele a ciascuna delle pareti più esterne dei corpi di fabbrica del fabbricato o del complesso edilizio, tracciate a distanza di 40 ml. dalle pareti stesse.
2. All'interno del perimetro dell'ambito collinare, e quindi anche nelle aree di pertinenza, è vietata la realizzazione di nuovi fabbricati accessori, ad eccezione di quanto disposto al successivo comma 8, e l'installazione di strutture, interrato o fuori terra, per la realizzazione di piscine
3. Le pavimentazioni esterne, salvo i marciapiedi lungo il perimetro dei fabbricati (che dovranno avere dimensione non superiore a ml 1,50) potranno essere realizzate solo se non richiedano modifiche al piano di giacitura attuale del terreno naturale: non sono ammesse variazioni di pendenza superiori al 5%. L'estensione di tali pavimentazioni sarà definita dal Responsabile del Procedimento, su conforme parere della Commissione del Paesaggio, in considerazione dei caratteri dell'intorno e della necessità di mantenere eventuali presenze caratteristiche del contesto ambientale; esse non potranno avere comunque un'estensione complessiva superiore a mq. 30 e non potranno essere realizzate nelle aree pertinenziali dei fabbricati soggetti alla disciplina dei gradi 5 e 6 del precedente art.56.
4. Le intercapedini lungo le murature esterne, realizzate a fini di risanamento dal danno umido, non potranno avere sezione maggiore a ml. 1,00, non dovranno essere accessibili dall'interno e saranno provviste di grigliati di aerazione con dimensioni non superiori a cm 70x150 ciascuno.
5. Per gli accessi esistenti è consentito il rifacimento del manto stradale escludendo tuttavia l'uso dell'asfalto e del calcestruzzo in vista.
6. È altresì ammessa la realizzazione di modeste rettifiche ai lati della carreggiata e il consolidamento dei manufatti di sostegno dei terrapieni laterali a condizione che non vengano realizzati nuovi tratti di murature a vista.
7. In correlazione al recupero abitativo di fabbricati non utilizzati è ammessa, anche in deroga ad eventuali prescrizioni contenute nelle schede allegate, la realizzazione di massimo un accesso carrabile al fondo, da realizzarsi solo mediante l'utilizzo di tracciati preesistenti, eventualmente ampliabili, con una sezione massima di m 3,0, solo qualora tracciabili in modo armonico e congruente all'andamento orografico del terreno, evitando

formazioni di tornanti o di tracciati ortogonali alle isoipse e con una pendenza non superiore al 15%. Tali percorsi carrali, che dovranno avere fondo stradale in spezzato di cava rullato e idonee canalette di scolo in contropendenza, possono essere realizzati solo in presenza di idonee condizioni geotecniche, da dimostrarsi con specifica perizia. Gli interventi sono comunque subordinati al positivo giudizio di globalità di cui all'art.57 che può anche, in presenza di situazioni paesaggisticamente e geologicamente idonee, acconsentire a modalità realizzative differenti.

8. È ammessa la realizzazione di piccoli manufatti, all'esterno delle zone boscate ed ad una distanza di almeno 10 metri dalle stesse, entro la misura massima di mq 15 di SL, con altezza media interna non superiore a m. 2,40, per un lotto minimo di mq 10.000, computando i territori boscati al 30%, esclusivamente con strutture in legno, senza fondazioni continue, senza allaccio né alla rete dell'adduzione idrica né alla rete fognaria, senza recinzione del fondo e senza realizzazione di strada per l'accessibilità carrale e con le modalità eventualmente previste dal Regolamento Edilizio. I lotti di riferimento devono essere o contigui o distanti non più di 100 m fra loro. I nuovi fabbricati devono mantenere fra essi e con i fabbricati preesistenti una distanza non inferiore a m 80.
9. Qualora il lotto di riferimento sia già edificato, la realizzazione dei piccoli manufatti di cui al comma precedente è ammessa solo in riferimento alla parte del lotto di misura eccedente la SL esistente moltiplicata per 100, e solo in caso di riutilizzo completo del fabbricato preesistente
10. Per la loro realizzazione è necessaria l'acquisizione di diritti edificatori corrispondenti a due volte la SL da realizzarsi, la sottoscrizione di atto di impegno relativo alla manutenzione del fondo ed al suo decoro complessivo, che preveda:
 - l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione agli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ...);
 - l'impegno a mantenere e/o ripristinare il transito pubblico su eventuali sentieri o percorsi esistenti risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo o comunque di riconoscibile uso pubblico e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e la loro manutenzione, riqualificazione e ripristino;
 - lo sfalcio o la tenuta delle aree non boschive e la manutenzione del sottobosco;
 - produzione di congrua garanzia fideiussoria finalizzata alla rimozione della struttura ed al ripristino delle condizioni naturali del suolo nel caso di inadempienza agli impegni.
11. I diritti edificatori acquisibili sono solo quelli prodotti nelle aree dell'ambito collinare. In caso di documentata impossibilità alla loro acquisizione essi possono essere acquisiti dall'Amministrazione Comunale ai valori determinati nel Documento di Piano e con le modalità da essa definite nel Registro dei Diritti edificatori.

Art 61. Riqualificazione dei percorsi viari di accesso all'ambito collinare

1. La Tav. 3 allegata al PdR individua proposte di intervento per la riqualificazione dei principali percorsi viari interni alle aree urbanizzate in ambito collinare di cui al precedente art. 26.
2. Tali proposte sono riferite sia alle aree pubbliche sia alle superfici private esterne alle recinzioni, che vengono considerate come elementi essenziali per la definizione di un "progetto di suolo" atto a definire un migliore rapporto qualitativo di continuità con i contesti di valore ambientale e paesistico.
3. In tal senso le ipotesi individuate possono essere assunte come componente progettuale planimetrica del "Progetto Preliminare di opera pubblica", la cui componente relativa alla specificazione dei caratteri funzionali, tecnologici e di fattibilità amministrativa e tecnica, sarà definita con apposita relazione nell'ambito del procedimento di progettazione ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, avendo come riferimento i criteri di intervento esplicitati negli elaborati 5a e 5b del PP.
4. Gli interventi sulle aree private residenziali esterne alle recinzioni potranno essere attuati dalla Pubblica Amministrazione, trattandosi di interventi di "pubblica utilità" ai sensi dell'art. 16 comma 9 della legge 1150/42 e s.m.i.
5. In via alternativa gli interventi su tali aree potranno essere effettuati direttamente dai privati proprietari, sulla base del progetto di suolo predisposto dal Comune, a scapito dei contributi dovuti per i Permessi di Costruire (contributo di costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005), ai sensi e con le modalità di cui all'art. 45 della L.R. 12/2005.
6. Le soluzioni planimetriche individuate negli allegati citati, sono tuttavia da considerarsi come ipotesi orientative di riferimento e potranno essere diversamente definite nell'ambito della progettazione esecutiva degli interventi, a condizione che venga rispettata la finalità di riqualificazione degli spazi urbani.

Art 62. Ambiti di naturalità da valorizzare: tutela e valorizzazione della fascia spondale del fiume Serio

1. Si tratta degli ambiti lungo l'asta del Serio nei quali è presente ancora in modo significativo una positiva struttura di verde con forti connotazioni di naturalità e paesaggistico-ambientali.
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. 71.
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. 71, individua annualmente con delibera della Giunta Comunale, uno o più areali interni agli ambiti di cui al presente articolo o interni al perimetro dell'ambito collinare sui quali effettuare interventi di valorizzazione e/o riqualificazione.
5. Gli interventi di cui al precedente comma potranno essere effettuati su tali ambiti direttamente dai privati interessati e con le finalità indicate nella medesima deliberazione, mediante l'utilizzo delle somme dovute per gli interventi di cui alle presenti norme o, nel caso di intervento diretto dell'Amministrazione, mediante l'utilizzo dei medesimi importi ove vengano monetizzati.
6. All'interno della fascia spondale del Fiume Serio è ammessa la possibilità di allocare una struttura di servizio per la fruizione delle aree di naturalità e di valenza paesistica, avente anche funzione di luogo di informazione turistica e per lo svolgimento di attività didattiche e servizi di ristoro.
7. Tale struttura sarà realizzata dalla Pubblica Amministrazione o da altri soggetti, anche privati. In tal caso l'intervento sarà soggetto a convenzionamento, come previsto dall'art. 2, comma 8, della disciplina del Piano dei Servizi.
8. Il fabbricato potrà avere superficie coperta massima di mq 200 e un piano fuori terra. Il progetto dovrà essere valutato con le procedure di cui al precedente art. 12.

Art 63. Fasce di protezione e valorizzazione fruitiva del reticolo idrico (torrenti Capla e Gavarnia)

1. Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, individua le fasce di protezione del reticolo stesso che garantiscono gli elementi di continuità naturalistica, ambientale e fruitiva 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 realizzare interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata dalla pubblica Amministrazione o con il concorso dell'iniziativa privata, in convenzione con la Pubblica Amministrazione.
4. Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 3 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione di cui all'art. 5 del Piano dei Servizi.

Art 64. Percorsi di interesse paesistico

1. Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica presenti sia nell'ambito collinare che lungo la fascia spondale del Serio. Parte di questi tracciati costituisce fondamento dell'organizzazione storica del territorio.
2. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati quei tratti o quei luoghi dai quali si godono viste, o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.
3. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, dovranno rispondere al principio della valorizzazione.
4. Ai luoghi e ai percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:
 - all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione devono perseguire la valorizzazione e il miglioramento e non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
 - è fatto divieto di apporre elementi di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

Art 65. Ambiti boscati dell'ambito collinare

1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla tenuta e al miglioramento delle condizioni del patrimonio boschivo.
2. In particolare, vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale, ove approvato.
3. Gli interventi di cui al comma 1 potranno essere effettuati da Imprenditori agricoli a titolo principale, da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale, o dai privati proprietari per le parti necessarie alla manutenzione del fondo.
4. È inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti, ad esclusione di quanto previsto all'art. 60 comma 7
5. È sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco, così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF.
6. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.
7. Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.
8. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.
9. Successivamente alla approvazione, da parte della Provincia, del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF

Art 66. Alberi di interesse monumentale

1. Sono gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale, così come definiti dalla vigente normativa regionale.
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.

CAPO VII. AREE E AMBITI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DELLE RETI ECOLOGICHE

Art 67. Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. La tav PdR 1 “*Struttura della rete paesistica*” e PdR 2 “*Rete Ecologica Comunale*”, nella definizione degli elementi della "Componente paesistica e delle Reti Ecologiche", individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando gli elementi della biodiversità e la loro continuità territoriale e funzionale.
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).
3. Ogni zona della rete ecologica comunale è soggetta alle seguenti disposizioni definite nella seguente tabella. Esse, qualora contrastanti, prevalgono sulla specifica disciplina d’ambito. In caso di sovrapposizione di zone prevale la disciplina più restrittiva. Ogni zona della rete ecologica comunale, come rappresentata in tav. PdR2 è soggetta alle seguenti disposizioni definite nella seguente tabella.

ELEMENTI		OBIETTIVI DI GOVERNO	PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI GOVERNO DEL SUOLO	COSTRUZIONI E MANUFATTI
CORRIDOI ECOLOGICI	CORRIDOI FLUVIALI	Valorizzazione della presenza fluviale sia per la ricchezza naturalistica in quanto connessione ecologica di scala vasta che come elemento straordinario del paesaggio locale di cui incentivare la fruibilità compatibile. Tutela della funzionalità idraulica del corpo idrico e delle aree di potenziale esondazione.	MOVIMENTI DI TERRA Ammissibili solo in relazione ad interventi per il miglioramento dell’efficienza idraulica INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo locali adeguamenti di percorsi <i>bianchi</i> sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica	COSTRUZIONI AGIBILI Non ammesse COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell’ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità. Sono escluse le serre fisse. RECINZIONI Non ammesse
	CORRIDOI TERRESTRI	Valorizzazione degli elementi di connessione ecologica alla scala territoriale mediante la promozione di interventi di armatura del sistema ambientale, con particolare attenzione alla prossimità di varchi e di elementi di criticità	MOVIMENTI DI TERRA Conservazione dell’orografia. È vietata l’asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili. Sono ammessi gli interventi necessari per l’attuazione degli ambiti di trasformazione solo previa verifica del saldo positivo di BTC per l’intero ambito SOPRASSUOLO VEGETALE Divieto di riduzione delle superfici boscate salvo interventi con saldo positivo di BTC INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo locali adeguamenti completamenti della viabilità a servizio dell’attività agricola o percorsi <i>bianchi</i> sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica. È ammessa la realizzazione di infrastrutture viarie solo per interventi connessi all’attuazione di ambiti di trasformazione, previa verifica del saldo positivo di BTC	COSTRUZIONI AGIBILI Non ammesse, salvo l’attuazione di ambiti di trasformazione COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell’ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità. Sono escluse le serre fisse. RECINZIONI ammesse solo per le colture specialistiche o per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti.

Comune di Villa di Serio -N.T.A. del Piano delle Regole

<p>NODI DELLA RETE</p>	<p>Mantenimento e potenziamento del sistema del verde, della fruibilità pubblica compatibile, anche in correlazione alla conduzione e valorizzazione delle attività agricole come occasione di esercizio di funzioni di interfacciamento ambientale al sistema urbano. Riduzione delle criticità presenti</p>	<p>MOVIMENTI DI TERRA Conservazione dell'orografia. È vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE Divieto di riduzione delle superfici boscate salvo interventi con saldo positivo di BTC</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Ammissibili previa verifica del saldo positivo di BTC</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Ammissibili qualora definite dalle regole d'ambito</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità. Sono escluse le serre mobili e le serre fisse.</p> <p>RECINZIONI In caso di recinzioni non riferite alla stretta delimitazione del lotto di pertinenza degli edifici dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale</p>
<p>AREE DI SUPPORTO</p>	<p>Mantenimento delle aree verdi con funzione di interfacciamento ambientale al sistema urbano e suo miglioramento climatico</p>	<p>MOVIMENTI DI TERRA v. nodi della rete</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE nessuna prescrizione</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ v. nodi della rete</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Ammissibili qualora definite dalle regole d'ambito e comunque solo per attività connesse all'agricoltura o per edifici residenziali o produttivi in aree agricole</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità e comunque solo per attività connesse all'agricoltura. Sono escluse le serre fisse.</p> <p>RECINZIONI ammesse solo per le colture specialistiche o per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti</p>
<p>VARCHI</p>	<p>Mantenimento e potenziamento delle aree verdi con funzione di continuità del sistema ecologico locale, anche mediante la riduzione delle criticità presenti</p>	<p>MOVIMENTI DI TERRA v. nodi della rete</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE v. nodi della rete</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo percorsi <i>bianchi</i> sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Non ammessi incrementi di superficie coperta né incrementi di superficie interrata esterni dalla proiezione della superficie coperta esistente</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità. Sono escluse le serre mobili e le serre fisse.</p> <p>RECINZIONI ammesse solo per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti, comunque dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale</p>
<p>ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA</p>	<p>Potenziamento del sistema vegetazionale anche in compensazione perequativa</p>	<p>MOVIMENTI DI TERRA Conservazione dell'orografia. È vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili</p> <p>SOPRASSUOLO VEGETALE Divieto di riduzione delle superfici boscate</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo percorsi <i>bianchi</i> sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p>COSTRUZIONI AGIBILI Non ammesse, salvo l'attuazione di ambiti di trasformazione o interventi di valorizzazione pubblica</p> <p>COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità. Sono escluse le serre fisse.</p> <p>RECINZIONI v. varchi</p>

Comune di Villa di Serio -N.T.A. del Piano delle Regole

ELEMENTI DI CRITICITÀ	INFRASTR.	Riduzione dell'effetto barriera per la microfauna e per la continuità del sistema vegetazionale	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ogni intervento di riorganizzazione funzionale dovrà perseguire un miglioramento della BTC	RECINZIONI dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale. Sono escluse le serre fisse.
	RESID.	Riduzione dell'impatto ecologico delle costruzioni esistenti mediante il potenziamento del sistema vegetazionale e l'innalzamento dei valori di BTC	MOVIMENTI DI TERRA v. norme d'ambito e di zona della REC SOPRASSUOLO VEGETALE gli interventi dovranno caratterizzarsi per un potenziamento degli elementi di armatura del sistema ambientale INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ v. norme d'ambito e di zona della REC	COSTRUZIONI AGIBILI v. norme d'ambito e di zona della REC COSTRUZIONI ACCESSORIE v. norme d'ambito e di zona della REC. Sono escluse le serre fisse. RECINZIONI dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale

4. Nella tav. PdR 2 “*Rete Ecologica Comunale*” sono rappresentate le informazioni relative alla progettualità della rete.

Art 68. Aree di supporto alla rete ecologica

1. L'intero sistema delle aree spondali della struttura idrica principale e minore, a diversa valenza ambientale e paesistica, ed il sistema del verde urbano individuato nelle tavv. 1 e 2 del PdR costituiscono, nell'ambito della struttura della rete ecologica provinciale e nella articolazione della rete ecologica locale, l'insieme della "aree di supporto alla rete ecologica" che si definisce come elemento di interesse primario del sistema della rete.
2. Tali aree restano comunque disciplinate in funzione dell'articolazione individuata nella componente ambientale e paesistica del PGT.

Art 69. Ambiti prevalentemente boscati della quota collinare costituenti gangli del sistema delle reti ecologiche

1. Sono ambiti di naturalità, individuati nelle tavv. 1 e 2 del PdR, che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli boschivi primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.
2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione e sono disciplinate dal precedente art. 65.

Art 70. Varchi funzionali ai corridoi ecologici

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. 67 dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, come rappresentato nelle tavv. 1 e 2 del PdR.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
 - nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
 - nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Art 71. Compensazione ambientale

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione nelle aree soggette a pianificazione esecutiva e negli interventi edilizi con volumetria superiore a 2000 mc. oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 10% 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 o precedentemente 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 nonché le modalità specifiche di attuazione della presente norma, anche apportando modifiche alle quantità e alle modalità di cui al precedente comma, senza che queste determinino necessità di preventiva variante al Piano delle Regole.
5. I valori di compensazione dovranno comunque essere rapportati alle classi di sensibilità paesistica delle aree oggetto di intervento.

CAPO VIII. INTERVENTI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI SPECIFICI

Art 72. Tutela geologica ed idrogeologica del territorio

1. Lo studio geologico allegato, redatto ai sensi della LR 12/05, è parte costitutiva del presente PdR con particolare riferimento alla “carta di fattibilità geologica” che, in conformità alle norme regionali vigenti, classifica il territorio comunale in quattro differenti classi di fattibilità per le quali si applicano le seguenti disposizioni:
 - Classe 1: aree di fattibilità senza problemi – nessuna particolare prescrizione
 - Classe 2: aree di fattibilità con modeste limitazioni – per le nuove costruzioni è prescritta relazione geologica relativa alla sola area di intervento
 - Classe 3 – aree di fattibilità con consistenti limitazioni - per le nuove costruzioni è prescritta relazione geologica a livello d’area che indichi gli interventi di difesa e/o bonifica da attuare contestualmente alla realizzazione dell’intervento
 - Classe 4 – aree di fattibilità con gravi limitazioni – è vietata ogni nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di adeguamento igienico con divieto di ampliamenti o sopralzi e di interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d’uso che comportino l’aumento dei vani abitabili.
2. La normativa geologica allegata allo studio geologico è parte integrante delle presenti norme.
3. Lo studio individua altresì il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.
4. 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.
5. 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.
6. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.
7. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.
8. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.

9. 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.
10. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.
11. 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 73. 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 la 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 tav 3 del DdP, della sensibilità paesistica, 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.

CAPO IX. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art 74. Presenze di carattere storico documentario

1. Le presenze architettoniche, storiche, artistiche documentarie individuate e censite dall'allegato E5 "Repertori" del previgente PTCP della provincia di Bergamo approvato il 22/4/20004 e localizzate nell'allegato E5 "Cartografia" del medesimo previgente PTCP sono soggette a tutela secondo le disposizioni delle presenti norme.
2. Per gli elementi che non siano stati puntualmente fatti oggetto di prescrizioni normative per essi si applicano i principi della conservazione e della valorizzazione.
3. A tal fine sia e presenze rilevabili che i ritrovamenti nell'ambito degli interventi edilizi o di modificazione dei suoli devono essere segnalati e documentati all'interno dei progetti edilizi, ove già rilevabili, o entro 10 giorni dal ritrovamento.
4. Nel caso di ritrovamenti la segnalazione va effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale entro 10 giorni dal ritrovamento stesso, accompagnata da documentazione fotografica.
5. Entro 15 giorni dal deposito della segnalazione il Responsabile del Procedimento potrà formulare eventuali prescrizioni integrative rivolte a definire l'eventuale obbligo di conservazione e le modalità della stessa.
6. Al fine di conservare le testimonianze e gli elementi storici o di valore documentario nonché tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative ad avvenimenti, dovranno essere mantenute in loco.
7. A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

Art 75. Fasce e aree di rispetto

1. Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti alla data di adozione del Piano.
3. All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.
4. L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
5. Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.
6. Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:
 - a. dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
 - b. accumulo di concimi organici;
 - c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d. realizzazione di aree cimiteriali;
 - e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f. apertura di cave e pozzi;
 - g. 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.
7. Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.
8. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.

Art 76. 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) del DPR 380/2001 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali 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 semplici richieste dell'A.C.
4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fideiussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.
6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali se costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte.
7. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile il rispetto delle norme di Codice Civile circa il diritto di terzi.

Art 77. 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 purché normati da apposita convenzione.

Art 78. Deroghe e valutazione di proposte non conformi

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. Gli edifici e i manufatti esistenti all'atto dell'adozione del PGT potranno mantenere l'attuale destinazione d'uso fino al momento dei previsti interventi di riconversione edilizia e/o urbanistica.
4. A tal fine potranno essere fatti oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione delle parti interne con l'esclusione di qualsiasi interventi di demolizione che preveda ricostruzioni anche parziali dei manufatti demoliti.
5. Il PGT con l'obiettivo del rinnovo del paesaggio urbano e di attuazione dell'Agenda Strategica del Documento di Piano favorisce la promozione di proposte progettuali private capaci di perseguire obiettivi generali di sua riqualificazione. A tal fine prevede la possibilità di proporre all'esame paesistico anche proposte non conformi alle sue disposizioni. L'eventuale valutazione positiva di tali proposte, unita alla verifica del RUP della loro coerenza con l'Agenda strategica del Documento di Piano ed alla verifica da parte della Giunta Comunale della coerenza con gli obiettivi del mandato amministrativo deliberati dal Consiglio Comunale, darà luogo all'avvio del procedimento specifico di variante al fine della conformazione del PGT e dell'attuazione della proposta.
6. Fatte salve le verifiche di cui al punto precedente, non vi è necessità di variante qualora la non conformità non comportasse variazione negativa del bilancio comunale del consumo di suolo e fosse riconducibile ai seguenti aspetti:
 - destinazione d'uso esclusa dalle singole norme di zona, qualora corredata dalla dimostrazione, anche semplificata, di non negatività del suo impatto sull'ambiente e sul paesaggio; per essa è comunque necessario provvedere al reperimento delle eventuali dotazioni territoriali in eccedenza rispetto all'attività originaria;
 - variazione della SL, o della SC o del volume ammessi contenute nel 10%;
 - modifica dei gradi di intervento di cui agli art. 19 e 56.

TABELLA 1		CENTRO STORICO	TESSUTO URBANO	TESSUTO DELLA PRODUZIONE	AMBITO COLLINARE	SINTESI DELLE POSSIBILITÀ PEREQUATIVE PER I TERRITORI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE
interventi richiedenti acquisizione di diritti edificatori						
TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ DI ACQUISIZIONE	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO			NOTE	
attuazione di permessi di costruire convenzionati	art. 9.10. comma b)	non prevista	come previsto da singola convenzione	non prevista	non prevista	agli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti sviluppati a seguito di concorso di progettazione conseguente a convenzione con l'amministrazione comunale, agli interventi di cohousing ed agli interventi caratterizzati come housing sociale per almeno il 60%, viene riconosciuto un diritto edificatorio aggiuntivo pari al 10% della SLP preesistente. Tale diritto è liberamente negoziabile con le modalità definite dal registro dei diritti edificatori
chiusura di portici privati e loggiati	art. 9.10. comma c)	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL da chiudere	non prevista	non prevista	1 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL da chiudere	l'intervento è sopra la soglia di rilevanza paesaggistica.
realizzazione di SL maggiore del 120% della Sc	art. 9.10. comma c)	non prevista	non prevista	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL	non prevista	nel caso di impiego di SL residenziale si applica altresì il coefficiente di adeguamento di destinazione d'uso per l'impiego per usi produttivi previsto dal cap.8.3 del Documento di Piano.
ampliamento fabbricati	art. 9.10. comma c)	non prevista	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SL	non prevista	1,0 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL	gli ampliamenti di SLP che non comportano incremento di volume sono computati alla metà gli interventi di upgrading, come definiti nell'art. 4.22, effettuati sugli edifici residenziali pluripiano di cui all'art. 25 comm1 lettera b), non necessitano di diritti edificatori aggiuntivi
mutamento d'uso da accessorio o rurale a residenziale	art. 9.10. comma c)	non prevista	non prevista	non prevista	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL	
fabbricati accessori per la manutenzione del fondo	art. 9.10. comma c)	non prevista	non prevista	non prevista	2 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL	I diritti utilizzabili sono esclusivamente quelli prodotti nell'ambito collinare
interventi comportanti cessione di diritti edificatori						
liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati o aree quali dotazioni territoriali:	art. 9.8. comma e)	pari al maggiore tra SL esistente e 0,50 mq di SL per ogni mq di superficie territoriale utilizzata	pari al maggiore tra SL esistente e diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di riutilizzo a fini pubblici di edifici privati. Pari ai diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di edifici già sorti come pubblici	pari al maggiore tra SL produttiva esistente e diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di riutilizzo a fini pubblici di edifici privati. Pari ai diritti edificatori dell'ambito di riferimento nel caso di edifici già sorti come pubblici	non prevista	---
utilizzo di alloggi per residenzialità sociale	art. 9.8. comma e)	0,50 mq di SL per ogni mq di SL locata per 10 anni a canone sociale o moderato	0,50 mq di SL per ogni mq di SL locata per 10 anni a canone sociale	non prevista	non prevista	solo previa definizione di specifico regolamento comunale
premierità per ristrutturazione coerente ai caratteri ed ai valori del centro storico	art. 9.8. comma c)	0,10 mq di SL per ogni mq di SL ristrutturata	non prevista	non prevista	non prevista	la premierità può essere riconosciuta al termine dei lavori, e previa verifica della conformità dell'opera ai caratteri del progetto, dalla Commissione per il Paesaggio in riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, per interventi di ristrutturazione aventi l'evidenza di interventi di recupero di alta qualità formale, rispettosi delle tipologie costruttive originarie, e capaci di qualificare l'ambito urbano di riferimento. La premierità può essere impiegata per la chiusura di portici e loggiati, qualora riconosciuta di qualità formale e coerente, o può essere ceduta.
		1 mq di SL per ogni mq di SL utilizzata a fini di risparmio energetico	non prevista	non prevista	1 mq di SL per ogni mq di SL utilizzata a fini di risparmio energetico	Per interventi di isolamento interno dei fabbricati volti a raggiungere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, consentono di generare diritti edificatori corrispondenti al maggiore spessore determinato da tali interventi. Nell'ambito collinare tale premierità è utilizzabile solo in loco.
cessione area per interventi di ampliamento del sistema della mobilità	art. 9.8. comma b)	0,50 mq di SL per ogni mq di area ceduta oltre 30 mq; 1 mq di SL per ogni mq di area ceduta fino a 30 mq,	0,25 mq di SL per ogni mq di area ceduta oltre 30 mq; 0,40 mq di SL per ogni mq di area ceduta fino a 30 mq,	0,20 mq di SL per ogni mq di area ceduta oltre 30 mq, 0,40 mq di SL per ogni mq di area ceduta fino a 30 mq,	0,50 mq di SL per ogni mq di area ceduta nelle aree di fruibilità pedecollinare	a questi valori si aggiunge la quota di SL equivalente al valore dell'area al netto dell'edificabilità. I valori sono ridotti ad un terzo nelle aree soggette a vincolo di inedificabilità cimiteriale
cessione area per realizzazione di altre dotazioni territoriali	art. 9.8. comma b)	0,25 mq di SL per ogni mq di area ceduta	0,20 mq di SL per ogni mq di area ceduta	0,15 mq di SL per ogni mq di area ceduta	0,15 mq di SL per ogni mq di area ceduta nelle aree di fruibilità pedecollinare	a questi valori si aggiunge la quota di SL equivalente al valore dell'area al netto dell'edificabilità. I valori sono ridotti ad un terzo nelle aree soggette a vincolo di inedificabilità cimiteriale
demolizione di fabbricati con o senza cessione di area	art. 9.8. comma d)	2 mq di SL per ogni mq di fabbricato civile 1,2 mq di SL per ogni fabbricato produttivo 0,80 mq di SL per ogni fabbricato accessorio alla residenza 0,30 mq di SL per ogni fabbricato accessorio alla produzione (i valori suesposti sono da ridursi al 75% in caso di fabbricati abbandonati e fatiscenti)			- 2 mq di SL per mq di SC per fabbricato ad uso produttivo demolito con ripristino di suolo - 1 mq di SL per mq di SL per fabbricato ad uso civile demolito con ripristino di suolo - 0,7 mq di SL per mq di SC di fabbricato ad uso produttivo ridestinato a residenza	nel caso di interventi comportanti la cessione di aree, a questi valori si aggiunge la quota di SL equivalente al valore dell'area al netto dell'edificabilità; l'intervento è ammissibile per: • i fabbricati coinvolti nell'incremento del sistema della mobilità, • i fabbricati del nucleo antico cui è attribuito il grado VII, • i fabbricati del nucleo antico di grado IV, V e VI di realizzazione o di rialzo successivo all'epoca della prima Levata I.G.M. o comunque di riconosciuta situazione di fatiscenza, qualora compresi all'interno di un progetto di riqualificazione dell'esistente riconosciuto come qualificato dalla Commissione per il Paesaggio. • lotti già edificati con indice superiore al carico urbanistico ammissibile che, in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di utilizzo per dotazioni territoriali, dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento; • demolizione di fabbricati realizzati nell'ambito collinare ma di cui le schede allegate al Piano prevedono la demolizione salvo qualora la demolizione fosse già prevista in forza di precedenti convenzioni o garanzie rilasciate a supporto della sua edificazione