COMUNE DI CASTEL ROZZONE

Provincia di Bergamo

MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi di:
Legge n. 1150/1942
Legge Regionale n. 12/2005
e successive modifiche ed integrazioni

adottato il: 21/12/2010
con delibera C. C. n.: 26

approvato il
con delibera C.C. n°

PIANO DELLE REGOLE

elaborato 07 PR

parametri ed indici per il tessuto urbano consolidato

DiAP
Dipartimento di Architettura
e Pianificazione
Politecnico di Milano

PROGETTISTA INCARICATO:

ARCH. ANTONELLO BOATTI

ANTONELLO BOATTI E SILVIA PAOLINI ARCHITETTI ASSOCIATI
PIAZZA PREALPI, 7 - 20155 MILANO
TEL. 02-33001974

collaboratori:

arch. Federica Zambellini
arch. Chiara Pellizzaro
dott. Stefania Cappuccino
arch. Filippo Quaranta

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

INDICE

TITOLO I 3
DISPOSIZIONI GENERALI 3
Cap. I - GENERALITÀ 4
Art. 1 Elementi costitutivi del Piano delle Regole 4
Art. 2 Campo di applicazione del Piano delle Regole 5
Cap. II - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI 6
Art. 3 Indici urbanistici e parametri edilizi 6
TITOLO II 10
ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 10
Cap. I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE 11
Art. 4 Interventi urbanistici preventivi 11
Art. 5 Intervento edilizio diretto 12
Cap. II - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO 13
Art. 6 Piani di Recupero (P.R.) 13
Art.7 Permesso di costruire 14
Art. 8 Utilizzazione degli indici 15
Art. 9 Definizione delle categorie di attività costruttiva 16
Cap. III - URBANIZZAZIONE 17
Art. 10 Urbanizzazione primaria 17
Art. 11 Urbanizzazione secondaria 18
TITOLO III 19
NORME GENERALI E PARTICOLARI 19
Cap. I - NORME GENERALI 20
Art. 12 Destinazione d'uso 20
Art. 13 Distanze 21
Art. 14 Norme per il computo della cubatura 23
Cap. II - NORME PARTICOLARI 26
Art. 15 Tutela e sviluppo del verde 26
Art. 16 Recinzioni 27
Art. 17 Scale esterne 28
Art. 18 Box, accessori e altre strutture 29
Art. 19 Attività produttive ammesse 32
Art. 20 Tutela dei luoghi di devozione 33
TITOLO IV 34
PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE 34
Cap. I - SUDDIVISIONE IN AMBITI 35
Art. 21 Ambiti 35
Cap. II - AMBITI INEDIFICABILI O CON LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA' 36
Art. 22 Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali 36
Art. 23 Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti 38
Art. 24 Ambiti dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto 40
Cap. III –AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE 44

Art. 25 Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale 44
Art. 26 Ambito a verde pubblico e attrezzature sportive 45
Art. 27 Ambiti per l'istruzione 46
Art. 28 Ambiti per le attrezzature di interesse comune 47
Art. 29 Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali 48
Art. 30 Ambiti per attrezzature tecnologiche 49
Art. 31 Ambiti per servizi privati di interesse pubblico 51
Cap. IV – AMBITI PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. 52
Art. 32 Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento 52
Art. 33 Ambiti soggetti a Piano di Recupero Obbligatorio (PRO) 60
Art. 34 Ambiti B1 di completamento residenziale - If 1 mc/mq 63
Art. 35 Ambiti B2 di completamento residenziale – volume esistente 66
Art. 36 Ambiti B3 – di completamento con presenze significative di aree verdi .. 69
Art. 37 Ambiti a verde privato inedificabile 71
Cap. V - AMBITI PRODUTTIVI 72
Art. 38 Ambiti D1 di completamento industriale e artigianale 72
Art. 39 Cabina di trasformazione dell'energia elettrica 74
Art. 40 Piani attuativi e impianti elettrici 75
Art. 41 Campi elettromagnetici 76
Cap. VI - AMBITI AGRICOLI 77
Art. 42 Ambiti E agricolo 77
Art. 43 Ambito E1 – Aziende agricole 80
Art. 44 Aree non soggette a trasformazione 81
Art. 45 Edifici esistenti non più destinati ad uso agricolo 82
TITOLO V 83
NORME SPECIALI E TRANSITORIE 83
CAP. I – NORME SPECIALI 84
Art. 46 Standard minimi e standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso 84
CAP. II – NORME TRANSITORIE 85
Art. 47 Ambiti dei Piani di Lottizzazione Vigenti e validità transitoria di titoli abilitativi 85

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Cap. I - GENERALITÀ

Art. 1 Elementi costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:

- Elaborato 7 PR _ Parametri e indici per il tessuto urbano consolidato
- Elaborato 8 PR _ Ambiti funzionali (tavola scala 1:2000)
- Elaborato 9 PR _ Immobili assoggettati a tutela e aree a rischio di compromissione
- Elaborato 10 PR _ Modalità di intervento ed individuazione degli edifici soggetti a prescrizioni puntuali (scala 1:1000)
- Elaborato 10/a PR_Prescrizioni puntuali per gli edifici soggetti a modalità di intervento e allegati progettuali e planivolumetrici e
- Elaborato 11 PR_Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico

Art. 2 Campo di applicazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole interessa tutto il territorio comunale (L.U. 17.08.1942 n.1150 e Legge 6.08.1967 n.765) limitatamente agli ambiti del territorio consolidato, degli immobili assoggettati a tutela, delle aree e degli edifici a rischio di compromissione e di incidente rilevante, delle aree destinate all'agricoltura, delle aree di valore paesaggistico – ambientale e delle aree non soggette a trasformazione urbanistica, secondo le prescrizioni delle presenti Norme, e degli Elaborati 8PR, 9PR, 10PR, 10aPR, 11 PR, 12PR.

Per ogni utilizzo ai fini dell'edificazione e del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica valgono oltre alle prescrizioni contenute negli elaborati 3DP, 5PS, 7PR, gli elaborati 8 PR per il Piano delle Regole e 6 PS per il Piano dei Servizi e, per le sole aree di trasformazione, l'elaborato 4DP, 4/dDP, 4/eDP.

Gli immobili che alla data di adozione del Piano delle Regole abbiano destinazioni d'uso, volumi, altezze e distanze in contrasto con quelle ammesse dal Piano delle Regole stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo quanto espressamente disposto dagli articoli successivi e dalle leggi vigenti. Per essi, nel caso non si provveda all'adeguamento di cui sopra, è consentita solamente la ordinaria e straordinaria manutenzione.

Cap. II - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Art. 3 Indici urbanistici e parametri edilizi

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planimetrica ed urbanistica dei vari ambiti del Piano delle Regole.

St = Superficie territoriale (mq) da calcolarsi solo nei piani attuativi

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PGT ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e di tutte le rimanenti racchiuse nei perimetri dei piani attuativi, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria, definite dagli Elaborati 4DP, 4/dDP, 4/eDP, 6PS e dagli elaborati 3DP, 5PS, 7PR.

Sono da escludere dalla St le aree di proprietà pubblica eventualmente ricadenti nei perimetri dei piani attuativi già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Piano delle Regole si attua a mezzo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, subordinati o meno all'approvazione di eventuali Piani Attuativi.

Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi pubblici previsti dal Piano (urbanizzazioni primarie, limitatamente alla viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, e urbanizzazioni secondarie)..

Sono escluse dalla Sf le aree di proprietà pubblica già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature etc.) e al netto del vano scale/ascensore, ottenuto dalla proiezione orizzontale delle rampe.

Sono altresì escluse dal calcolo le superfici relative ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano, fino all'altezza massima di ml 3,50, salvo le norme vigenti per le cabine ascensori e montacarichi relative agli extracorse.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono inoltre esclusi: i porticati pubblici o privati e le logge rientranti (anche se comprese tra tre murature perimetrali).

Per il computo della superficie lorda di pavimento relativamente ai box, agli accessori, valgono le disposizioni di cui agli articoli 14 e 18.
Nel caso di tettoie aperte su tre lati esse non costituisco mai slp ai fini del computo della volumetria.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)
Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)
Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

Sc = Superficie coperta (mq)
Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m 1,50 di profondità, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte. La superficie eventualmente eccedente rispetto a una profondità di mt 1,50 sarà conteggiata ai fini della verifica della superficie coperta (Sc).

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)
Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

H = Altezza massima di un fabbricato (max)
Per "altezza massima" si intende la distanza, misurata in verticale, tra la quota dello spiccato del marciapiede o, in assenza di esso, dalla carreggiata stradale pubblici prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione e la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano.
Qualora la copertura non sia orizzontale, la quota di riferimento per il calcolo dell'altezza è data dalla quota media tra il sottogronda e il colmo calcolato nel punto più alto della struttura tra imposta e colmo del tetto.
Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV° per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

Va = Volume assegnato (mc)
E' la quantità massima edificabile, espressa in mc, laddove sia precisato esplicitamente in normativa.
Tale volume è calcolato secondo quanto previsto dall’art. 14 delle presenti norme.

Ipp = Indice di permeabilità profonda (mq/mq)

È la quota di Sf per la quale si garantisce la permeabilità profonda.
Per superficie permeabile in modo profondo si intende la parte di superficie fondiaria delle aree di trasformazione ed espansione soggette a piano attuativo (ad esclusione del Piano di Recupero di Indirizzo – PRI) in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.
L'indice minimo è:

per le zone residenziali e per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (40%) Ipp= 0,4 mq/mq

per le zone produttive e commerciali – terziarie (15%) Ipp= 0,15 mq/mq

Tali parametri sono obbligatori per le aree di trasformazione ed espansione soggette a piano attuativo, mentre sono obiettivo a cui tendere per gli altri casi dove, in ogni caso, dovrà essere dimostrato un miglioramento rispetto alla situazione esistente in termini di Indice di Permeabilità Profonda - Ipp.

Tipologie delle coperture

La copertura di tutti i nuovi edifici sarà realizzata tenendo conto delle caratteristiche storiche e paesaggistico – ambientali del Comune.
In particolare negli ambiti A - Nuclei di Antica Formazione le coperture saranno realizzate di norma a due falde inclinate con le tecniche e i materiali indicati dagli elaborati 10/aPR e 11PR.
In generale le terrazze ricavate nelle coperture a due falde saranno realizzate come da abaco (elaborato 11PR) e da prescrizioni puntuali (elaborato 10/aPR) e negli ambiti A dovranno essere visibili solo verso gli affacci interni.
Le modalità di esecuzione delle coperture dei box negli ambiti diversi dall'ambito A sono definite nel successivo art. 18 delle presenti norme.

Trasformazioni edilizie onerose

Sono soggetti a versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo le seguenti trasformazioni edilizie:

- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere residenziale compresi i Piani di Recupero Obbligatori (PRO) in virtù della modificazione di destinazione d'uso connessa a tali strumenti attuativi (elaborati 3DP, 4DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere produttivo, artigianale e/o terziario (elaborati 3DP, 4DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere commerciale (elaborati 3DP, 4DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, B3, D1, se comportanti un incremento volumetrico (anche se derivante dal recupero di volumetria

dovuto al calcolo dei vani scala da detrarre dal volume totale esistente così come stabilito all'art. 14 del presente elaborato)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, B3, D1 se comportano modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) secondo le casistiche citate all'art. 46 del presente elaborato.
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, B3 se comportanti un incremento volumetrico derivante dalla realizzazione dei sottotetti secondo la normativa dell'art. 14.
- tutte quelle previste negli ambiti E salvo nei casi di esenzione dal pagamento degli oneri a favore dei conduttori dei fondi previste dalla legge vigente.
- tutte le ristrutturazioni edilizie negli ambiti B1, B2, B3, D1.

Per gli ambiti A le trasformazioni che comportano versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono riferite alle seguenti modalità:
- recupero dei rustici ad uso residenziale
- recupero dei rustici - accessori - box secondo la casistica di cui all'art. 18
- demolizione con ricostruzione secondo sagoma indicativa
- ristrutturazione degli edifici residenziali
- riabilitazione generale di complesso edilizio
- riabilitazione generale degli edifici residenziali
- tutte le sopraelevazioni
- tutti gli ampliamenti
- tutti i recuperi di volume attraverso la chiusura di vani aperti
- tutti gli interventi di modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) come definiti all'art. 46 del presente elaborato.

Nei casi di Piani di Recupero che si sostituiscano alle modalità di intervento tutte le trasformazioni e gli interventi previsti sono soggetti al pagamento totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo.

L'entità degli oneri, la loro riduzione, il versamento del contributo del costo di costruzione e della quota relativa allo smaltimento dei rifiuti sono stabiliti dalla legge vigente e dalle deliberazioni comunali.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Cap. I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 4 Interventi urbanistici preventivi

Si applicano obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate dagli elaborati 7PR, 8PR come definite dalle presenti Norme.

Essi si informano ad un criterio di progettazione urbanistica intermedio tra il PGT e il progetto edilizio.

Tali interventi potranno essere attuati dal Comune o dai privati secondo le modalità previste dall'articolo 6 e da quanto indicato nell'elaborato 7PR e 8PR.
I piani di intervento urbanistico preventivo, riferiti al Piano delle Regole, sono:

a) Piani di Recupero ai sensi dell'Art. 28 della Legge 457/78;

b) Piani di lottizzazione convenzionata di cui all'Art. 8 della Legge 6.8.1967 n.765 vigenti alla data di adozione del PGT;

All'interno di tutti gli interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) nell'ambito della superficie fondiaria residenziale, così come è prevista la realizzazione di strade locali di disimpegno della viabilità veicolare interna, in egual modo dovranno essere previsti, a carico dei lottizzanti, percorsi ciclopedonali realizzati in sede propria da realizzarsi in fregio della viabilità locale o separatamente ad essa, oltre alle piste ciclabili previste dal PGT che interessano le aree dei Piani attuativi.

Art. 5 Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto, nelle forme previste dalle leggi vigenti, viene attuato in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo o nel caso di piano urbanistico preventivo successivamente ad esso.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni previste dalle presenti norme e dagli articoli 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45 della L.R. 12/2005.

Tutti i progetti, sia per le nuove costruzioni e ampliamenti sia per gli interventi su edifici esistenti, che riguardano il Piano delle Regole, il Documento di Piano e il Piano dei Servizi vanno presentati all'Ufficio Tecnico Comunale in versione cartacea e in formato digitale – dwg su CD.

Tutti i titoli abilitativi riferiti a nuovi fabbricati o ad interventi sul costruito ove vi sia permanenza di persone dovranno presentare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare (nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente) a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Cap. II - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Art. 6 Piani di Recupero (P.R.)

Negli ambiti A dei *nuclei di antica formazione soggetti a Modalità di intervento* e nei *Piani di recupero obbligatori (PRO)*, che coincidono complessivamente con le zone di recupero di cui alla legge 457/78 è possibile o è obbligatorio intervenire mediante Piani di recupero ai sensi dell'Art. 28 della medesima legge come meglio precisato nella normativa.

Il Piano delle Regole nell'elaborato 8 PR segnala con apposita grafia le zone nelle quali l'intervento è subordinato obbligatoriamente a Piano di Recupero, con altra apposita grafia le zone nei quali gli interventi edilizi diretti possono essere subordinati alla sottoscrizione di piano di recupero di indirizzo (PRI) previsto dal PGT e meglio precisato al successivo art. 32.

In tutti gli altri ambiti descritti nel primo capoverso è sempre possibile ricorrere allo strumento urbanistico del piano di recupero.

In tutti gli interventi soggetti a piano urbanistico preventivo l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti o delle relative opere da realizzare a scomputo (i cui valori di riferimento come prezzi saranno quelli dell'ultimo Listino della Camera di Commercio di Bergamo pubblicato prima della adozione del Piano di Recupero, scontati del 20%) deve essere congruamente superiore alla somma degli oneri dovuti applicando le tabelle riportate nella delibera comunale di approvazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento della presentazione del piano urbanistico preventivo.

Cap.III - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art.7 Permesso di costruire

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, il Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione definitiva dei piani di cui al Capitolo II delle presenti Norme e alle condizioni previste dalle relative convenzioni.

Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, il permesso di costruire è rilasciato ai sensi delle Leggi vigenti, con modalità di richiesta ed autorizzazione, contenuti ed elaborati definiti dalla L.R. 12/2005 al cap. II art.. 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42.

La normativa di ogni singolo ambito del Piano delle Regole indica le categorie di intervento ammesse e le loro caratteristiche essenziali, con riferimento a quelle definite all'art. 27 della L.R. 12/2005.

Art. 8 Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l’approvazione di ogni ulteriore titolo edificatorio che generi nuova volumetria, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o titoli edificatori equivalenti è prodotta una dichiarazione attestante il grado di utilizzazione dell'indice di fabbricabilità nel lotto interessato.

Se la superficie fondiaria relativa ad una richiesta di costruzione risulta compresa, in parte o in tutto, nell'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate, gli indici previsti dal PGT dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Art. 9 Definizione delle categorie di attività costruttiva

Le categorie di attività costruttiva sono definite dalle vigenti disposizioni in materia e in particolare all'art. 27 della L.R. 12/2005.

Norme particolari sono contenute al successivo Art. 32 relativamente alle zone soggette a modalità di intervento negli ambiti dei Nuclei di antica formazione soggetti a modalità di intervento.

Cap. III - URBANIZZAZIONE

Art. 10 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti a rendere edificabile un'area, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, art. 12 DPR 6-6-2001 n. 380 e sue successive modificazioni.

Esse sono:

a. Strade
b. Fognature
c. Rete idrica
d. Rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e cabine di trasformazione
e. Pubblica illuminazione
f. Spazi di verde inerenti la viabilità
g. Spazi di sosta o di parcheggio
h. Piste / percorsi ciclopedonali

Art. 11 Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale, elencate nel D.M. del 02.04.1968, comprendenti le opere di cui all'Art. 4 della Legge 29.09.1964 n° 847, modificato dall'Art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865 e successive leggi e disposizioni in materia nazionali e regionali lombarde e più esattamente:

a) Ambiti a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale
b) Ambiti a verde e attrezzature sportive
c) Ambiti per l’istruzione (asili nido, scuola dell’infanzia, primarie, secondarie)
d) Ambiti per le attrezzature di interesse comune
e) Ambiti per parcheggi pubblici residenziali, industriali e commerciali
f) Spazi verdi e accessori per piste / percorsi ciclopedonali

TITOLO III

NORME GENERALI E PARTICOLARI

Cap. I - NORME GENERALI

Art. 12 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei Piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni del presente elaborato; l'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve essere trascritto esplicitamente nelle convenzioni.
Ai sensi dell'Art.51 della L.R.12/2005 si definisce *principale* la destinazione d'uso qualificante e *complementare* quella che la integra.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed é sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT ai sensi dell'art 1.della L.R. n. 4 del 14-03-2008.

Il passaggio da una destinazione *principale* a una destinazione *complementare* e viceversa è libero.
Determinano un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per sevizi o attrezzature i cambi di destinazione d'uso tra residenza industria, terziario e commercio nelle loro diverse combinazioni a partire dai seguenti parametri minimi di riferimento:

- residenza 26,5 mq/ab
- commercio 100% della slp
- industria e artigianato 20% della Superficie Territoriale
- terziario 100% della slp

Le variazioni di standard urbanistici al mutare delle destinazioni d'uso sono meglio definite dal successivo art. 46.

Art. 13 Distanze

Le distanze di cui ai successivi paragrafi si misurano dal perimetro esterno del fabbricato comprensivo di balconi e delle scale a giorno con la sola eccezione degli sporti di gronda non praticabili inferiori a 1,50 mt.
Non si calcolano le distanze di cui al presente articolo nei confronti di costruzioni provvisorie e rimovibili.

1) **Distanze minime tra fabbricati**
Nei nuclei di antica formazione le distanze minime tra fabbricati sono quelle rilevabili graficamente dall'Elaborato 10PR Modalità di intervento ed individuazione degli edifici soggetti a prescrizioni puntuali.
In tutti gli altri ambiti è prescritta la distanza minima tra le costruzioni, pari alla semisomma delle altezze, come definite al precedente Art. 3, dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m 5,00 dal confine; nel caso di edifici che insistono sulla medesima proprietà, la distanza tra essi dovrà essere pari alla semisomma delle altezze degli edifici prospicienti, con un minimo di m 10,00 tra i fabbricati.
Qualora esistano sulle proprietà limitrofe all'area oggetto di intervento costruzioni preesistenti alla data di adozione del PGT, la distanza minima potrà essere ridotta a m 0,00, nel caso che l'edificio preesistente sorga a confine, a condizione che il nuovo edificio si allinei a quello esistente, oppure a m 5,00 dal confine, salvo la maggior distanza risultante dalla semisomma delle costruzioni prospettanti.
Distanze inferiori dovranno essere accompagnate da convenzioni con i confinanti debitamente registrate e trascritte.

2) **Distanze minime tra fabbricati fra i quali sono interposte strade**
Le distanze minime tra fabbricati tra i quali sia interposta strade, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale definita dagli elaborati 5aPS, 6PS, 8PR, e aumentata di:
- m 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50 per lato, con un minimo pari all'altezza della costruzione erigenda da misurarsi dal ciglio della strada, per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

3) **Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà**
In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di m 5,00.
Se a confine esiste un fabbricato accessorio / box il nuovo corpo accessorio dovrà essere realizzato a confine e in continuità con esso con altezza massima di 3,00 metri al colmo e un'altezza media inferiore a metri 2,50.

Se non esiste un altro accessorio a confine è possibile realizzare il nuovo accessorio in continuità con l'edificio principale, purchè nel rispetto delle distanze dai confini.
Distanze inferiori dovranno essere accompagnate da convenzioni con i confinanti debitamente registrate e trascritte.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1), 2) e 3) del presente articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica e all'interno del perimetro del piano attuativo medesimo.
E' ammessa la costruzione di autorimesse di altezza inferiore o uguale a 2,40 metri a condizione che il confine di proprietà sia delimitato da muratura esistente piena di altezza uguale o maggiore a metri 2,40.

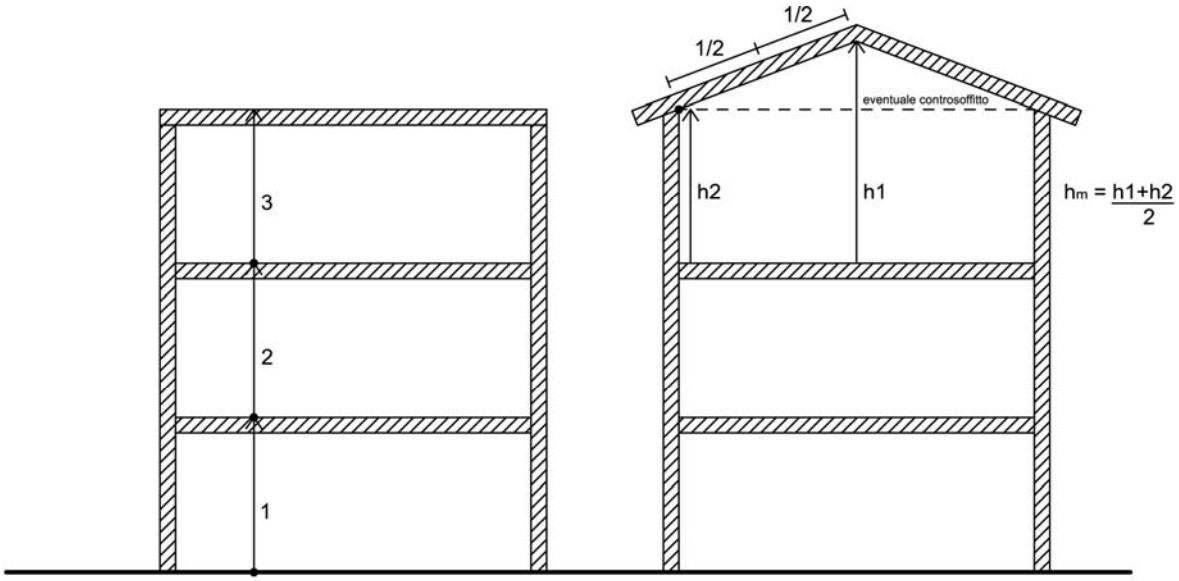
Art. 14 Norme per il computo della cubatura

Ai fini del calcolo della densità edilizia, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente nel modo seguente:

a) moltiplicando la Slp dei piani abitabili, adibiti a residenza, per l'altezza effettiva di interpiano;
b) moltiplicando la Slp dei piani abitabili, anche se completamente costruiti al di sotto della quota ±0,00, adibiti ad uso commerciale, terziario e di deposito, a laboratori artigianali e comunque a tutti gli usi previsti nelle presenti norme, per l'altezza effettiva di interpiano.

Per “altezza di interpiano” si intende la differenza tra la quota del pavimento finito di un determinato piano e quella del pavimento finito del piano sottostante.

Per quanto riguarda l'ultimo piano, se si tratta di copertura piana l'altezza di interpiano è intesa come la differenza tra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio strutturale aumentata di cm. 30 e quella del pavimento finito sottostante; se si tratta di copertura inclinata, l'altezza di interpiano è intesa come differenza tra la quota media fra colmo ed imposta dell'intradosso della soletta inclinata misurata all’intersezione con la parte interna della muratura perimetrale o del lato interno del manto di copertura e quella del pavimento finito sottostante. Eventuali controsofittature quale sia il piano dell’edificio in cui si trovino, non modificano i parametri per il calcolo volumetrico. Nel caso di orditura lignea o metallica l’altezza di interpiano va calcolata come differenza media tra l’estradosso del piano calpestabile e l’intradosso dell’intersezione dei travetti in corrispondenza del colmo.
In tutti i casi la misura dell’interpiano non dovrà essere calcolata in corrispondenza di travi e/o travetti.



1) h = altezza effettiva di interpiano 2) h = 1+2+3

Il sottotetto non viene computato come volume nei modi sopra citati se l'altezza di interpiano in corrispondenza del colmo è inferiore a ml 2.
Se l'altezza di interpiano in corrispondenza del colmo è invece superiore a ml 2 il sottotetto anche se non abitabile è conteggiato come volume. La porzione di abbaini che fuoriesce dalla falda del tetto non fa volume.
Vanno esclusi dalla volumetria le parti costruite dedicate all'isolamento termico e acustico. Conseguentemente le altezze di interpiano si calcolano al netto dell'ingombro degli elementi non strutturali dedicati all'isolamento previo presentazione di sezione quotata che ne dimostri l'esistenza e l'entità.
Vale inoltre quanto disposto dalla Legge regionale n. 26/95 e s.m.i. e più esattamente:
I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali.
Le serre bioclimatiche quali strutture completamente trasparenti e apribili, intese come sistemi solari passivi non rientrano nel calcolo del volume così come specificato dalla Legge Regionale 39/2004.
In ogni caso, come prescritto dalla normativa regionale (LR 34/2004 art. 4.4) il progetto di eventuali serre bioclimatiche dovrà dimostrare la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio.
Il calcolo del volume quindi in caso di utilizzo di serre bioclimatiche dovrà essere accompagnato da una specifica relazione tecnica e da un progetto che valuti il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.
Valgono comunque tutte le previsioni di legge nazionali e regionali in materia di risparmio energetico.

Indipendentemente dal computo delle volumetrie l'altezza massima di gronda reale ed effettiva rimane determinata ai sensi dell'art. 3 e dalle specifiche per i singoli ambiti.

Si definiscono locali interrati i locali totalmente illuminati ed areati da sole bocche di lupo o illuminati e areati artificialmente.

Si definiscono locali seminterrati i locali diversi da quelli di cui al precedente capoverso e con pavimento collocato a una quota inferiore di almeno 50 cm rispetto

a quella dello spiccato di marciapiede, di strada carrabile o di percorso pedonale più vicino all'ingresso pedonale dell'edificio.

I locali interrati e seminterrati (ad eccezione dei box) non vengono considerati nel calcolo della volumetria se l'altezza interna netta è minore di ml 2,40. Tali locali, anche se non abitabili, di altezza superiore entrano totalmente nel computo della volumetria.

Per il computo delle volumetrie inerenti la realizzazione di box e locali accessori si rimanda all'art. 18 del presente elaborato.

Per gli ambiti B2 a volume esistente (art.34), per gli ambiti degli edifici esistenti non più destinati all'uso agricolo (art. 44) e per gli ambiti per servizi privati di interesse pubblico (art. 31) e solo per essi, è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.
Nei nuclei di antica formazione ove ricorra il termine Volume esistente non si applica quanto disposto nel precedente capoverso.

Nel caso esistano vani scale esterni agli edifici (scale aperte) con la finalità di migliorare il decoro urbano e di migliorare le condizioni igienico sanitarie è possibile procedere alla chiusura del vano scale e l'intero volume derivante da tale chiusura non è computato ai fini volumetrici.
La chiusura del volume dovrà essere effettuata in aderenza al perimetro del vano scale senza ampliamenti di alcun tipo salvo il disimpegno necessario per l'accesso secondo le normative e le leggi vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
Condizione indispensabile per poter chiudere i vani scale esterni è che siano verificabili le distanze minime di cui al precedente articolo 13.

Cap. II - NORME PARTICOLARI

Art. 15 Tutela e sviluppo del verde

Oltre a quanto disposto in materia dalle normative vigenti, tutti gli interventi edificatori dovranno tutelare le essenze d'alto fusto esistenti.
Fatte salve differenti determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Sulle aree scoperte non pavimentate delle zone private nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione dovranno essere posti a dimora, qualora non fossero già esistenti, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq.

Nelle aree pubbliche in cui sia prevista la realizzazione di edifici per servizi sulle aree scoperte non pavimentate verranno poste a dimora essenze e d'alto fusto nella misura rispettivamente di 2 gruppi e di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Nel caso di insufficiente spazio all'interno della superficie fondiaria per la piantumazione delle aree verdi nelle quantità di cui al secondo capoverso, le specie, le piante ad alto fusto e gli arbusti verranno messi a dimora in aree pubbliche su indicazione e in accordo con l'Amministrazione Comunale e la spesa conseguente sarà a totale carico degli aventi titolo edificatorio.

Nelle aree pubbliche destinate a verde pubblico, verde attrezzato per lo sport, standard per le attività produttive e parcheggi, sulle aree non pavimentate verranno poste a dimora essenze arbustacee e d'alto fusto nella misura rispettivamente di 4 gruppi e di 2 piante ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Art. 16 Recinzioni

Le recinzioni in tutti gli ambiti del Piano delle Regole e in tutte le aree di trasformazione non dovranno presentare pareti cieche e sono sempre escluse le lastre prefabbricate comunque finite superficialmente.
Le recinzioni saranno realizzate con uno zoccolo di muratura di altezza massima di 50 cm con sovrapposta inferriata (obbligatoriamente riferite all'abaco dei materiali - elaborato 11 PR per gli ambiti A e con valore di indirizzo negli altri ambiti) che garantisca la trasparenza.
E' ammessa la piantumazione arretrata rispetto la recinzione di siepi sempreverdi arbustacee, di altezza massima di metri 2,00 e comunque uguali all'altezza massima della recinzione.
La commissione edilizia determina i casi in cui sia possibile che la recinzione presenti pareti chiuse nel limite massimo del 50%.
Nei casi di piantumazione di siepi e di essenze rampicanti dovranno essere messi a dimora alle distanze previste dal Codice Civile salvo diverse pattuizioni con i confinanti.
Nel caso di recinzioni esistenti sarà sempre la Commissione Edilizia a valutare eventuali integrazioni e/o modificazioni sempre nel rispetto del limite del 50% di trasparenza della recinzione.
L'altezza massima delle recinzioni è di metri 2,00.
Sono assolutamente vietati nelle recinzioni reti fitte o teli coprenti anche in coesistenza con siepi in quanto non garantiscono la trasparenza.

Art. 17 Scale esterne

Le scale esterne saranno consentite esclusivamente per accedere dal piano terra a piano rialzato e saranno comunque coperte.
Esse saranno realizzate con riferimento all'elaborato 11 PR – Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico.
In merito alla possibilità di chiudere i vani scala esterni aperti esistenti si rimanda al precedente articolo 14.
Non è consentita la realizzazione di strutture di copertura delle scale esterne e di accesso e degli ingressi attraverso tettoie e cupolini in policarbonato. Tali coperture potranno essere realizzati con materiali quali legno e coppi secondo le indicazioni dell'abaco morfologico (elaborato 11PR).

Art. 18 Box, accessori e altre strutture

Sono definiti accessori tutti i fabbricati destinati a cantine, lavanderie (adibite esclusivamente a questa funzione), depositi, locali immondizia, locali caldaia, ripostigli esterni, casette in legno per attrezzi.

Sono definiti box tutti i fabbricati destinati al ricovero degli automezzi.

In ogni nuova costruzione devono essere verificati, come esistenti o da eseguire a spese del titolare della concessione, spazi per parcheggio in misura non inferiore a 10 mq ogni 100 mc di costruzione.

Tutte le norme relative ai box e agli accessori sono valide per tutte le nuove realizzazioni compresi gli ampliamenti.
E' sempre obbligatorio, sia per le nuove realizzazione di box e accessori sia per gli eventuali ampliamenti, la presentazione all'Ufficio Tecnico di una planimetria con la posizione, la dimensione, le distanze, i materiali utilizzati oltre che dei prospetti al fine del rilascio del Titolo Abilitativo.

Tutti gli edifici destinati a box ed accessori dovranno avere copertura a doppia falda ad eccezione del caso di fabbricati aderenti all'edificio principale per i quali è possibile realizzare copertura piana dei box e degli accessori solo se destinata a terrazza usufruibile dall'edificio principale stesso con le regole di cui al successivo capoverso.
Tutti gli edifici destinati a box ed accessori dovranno inoltre avere portoni ad ante o basculanti in legno.

Le autorimesse nei nuovi edifici in tutti gli ambiti del PGT saranno interrate o costruite preferibilmente internamente alla superficie coperta dell'edificio. Nel caso di costruzione esterna vanno rispettate le norme edilizie dei successivi paragrafi "Fabbricati al piano terra all'esterno della sagoma del corpo di fabbrica" e "Fabbricati al piano terra aderenti all'edificio principale".
Per quanto riguarda i box e i locali accessori si distinguono i seguenti casi:

Fabbricati interrati:
i box interrati non generano mai volume (anche se con H max = 2,70 mt),

Fabbricati al piano terra all'interno della sagoma del corpo di fabbrica:
Gli accessori non generano volume se hanno altezza netta interna uguale o inferiore a 2,40 mt. Non è ammesso l'uso di controsoffittature; eventuali altezze parziali differenti da altre dello stesso piano possono essere determinate o con un rialzo del pavimento o con una doppia soletta.
Nel caso di locali accessori ubicati al piano terra con altezza maggiore a 2,40 mt essi generano volume.
I box al piano terra all'interno della sagoma del corpo di fabbrica possono avere altezza massima uguale a 2,60 mt.

Fabbricati al piano terra all'esterno della sagoma del corpo di fabbrica:
I locali accessori dovranno avere copertura a doppia falda con l'altezza massima al colmo pari a 3,00 mt e dovranno essere realizzati esclusivamente a confine se esiste a confine altro box o accessorio.
Se l'altezza media è pari a 2,40 mt tali edifici (accessori) non generano volume, ma contribuiscono al calcolo della superficie coperta.
Se l'altezza media è maggiore a 2,40 mt tali edifici (accessori) generano volume e contribuiscono al calcolo della superficie coperta.
I box al piano terra all'esterno della sagoma del corpo di fabbrica possono avere altezza massima uguale a 2,40 mt.

Fabbricati al piano terra aderenti all'edificio principale:
Box e accessori posti al piano terra aderenti all'edificio principale dovranno avere copertura a doppia falda, altezza massima al colmo pari a 3,00 mt e altezza media è pari a 2,40 mt. Essi non generano volume, ma contribuiscono al calcolo della superficie coperta.
Se l'altezza media è maggiore a 2,40 mt tali edifici (box e accessori) generano volume e contribuiscono al calcolo della superficie coperta.
Nel solo caso che tali box e accessori siano aderenti all'edificio principale è possibile realizzare copertura piana dei box e degli accessori solo se destinata a terrazza usufruibile dall'edificio principale. In questo caso sia i box che gli accessori non generano volume se hanno altezza netta interna uguale o inferiore a 2,40 mt.
Nel caso in cui locali accessori o box abbiano altezza maggiore a 2,40 mt essi generano volume.
Ai sensi dell'art. 69 della LR 12/2005 la realizzazione di box, seppur incidente nel calcolo del volume, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In tutti gli ambiti del territorio comunale, ad esclusione degli ambiti A dove non è possibile realizzare nessun tipo di manufatto anche provvisorio e rimovibile che non sia esplicitamente previsto nell'elaborato 10PR, sono ammessi gazebi, pergolati e barbecues nei cortili se realizzati esclusivamente in legno e/o in ferro così come specificato nella normativa dei diversi ambiti nel presente elaborato.

Negli ambiti A i box saranno realizzati come prescritto dagli elaborati 10PR, 10a PR e 11PR – Guida agli elementi architettonici - costruttivi ed abaco morfologico. Negli ambiti A è necessario presentare il progetto di sistemazione dell'intera corte con individuazione degli spazi da destinare al ricovero degli autoveicoli nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- il progetto presentato dovrà essere approvato da tutti i proprietari della corte;
- gli spazi di sosta potranno essere coperti da un portico aperto con copertura in coppi a una o due falde e pilastratura in legno, metallo o in mattoni a vista;
- la superficie coperta del portico aperto per gli spazi di sosta non potrà superare 1/3 della superficie libera della corte;

- la realizzazione dei manufatti così come definiti nel citato paragrafo dovrà avvenire nel rispetto delle distanze con i confinanti o con pattuizioni differenti tra i medesimi quali convenzioni

Il progetto di sistemazione della corte da presentare dovrà rappresentare il plani volumetrico dell'intera corte accompagnato da sezioni e profili indicativi della struttura a box in rapporto agli edifici della corte stessa. Tale progetto dovrà essere completato da una relazione che indichi materiali e tecnologie costruttive.

Gli spazi di sosta e di parcheggio sono calcolati comprendendo in essi rampe, corselli e spazi di manovra.

Art. 19 Attività produttive ammesse

Ogni nuova attività produttiva, ogni modifica del tipo di produzione nonché ogni ampliamento di quelle esistenti va notificata all'Amministrazione Comunale che ne verificherà le compatibilità ai sensi del presente articolo.

All'interno degli ambiti del Piano delle Regole sono vietati i nuovi insediamenti che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I classe di insalubrità di cui all'Art. 216 TULLSS 1265/34 anche se ubicate in zone industriali.

Analogamente, all'interno degli ambiti normati dal Piano delle Regole, non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella I classe.

Per gli insediamenti esistenti vale quanto previsto dall'Art. 2.7.3.4 RLI.

Art. 20 Tutela dei luoghi di devozione

Tutti i luoghi di devozione (immagini sacre all'aperto, edicole, etc.) sono sottoposti a vincolo di tutela e mantenimento.

TITOLO IV

PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Cap. I - SUDDIVISIONE IN AMBITI

Art. 21 Ambiti

Tutto il territorio comunale è diviso nei seguenti ambiti, come indicato nell'elaborato 8PR:

Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità:
- ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali;
- ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti;
- ambiti dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

Ambiti pubblici e di interesse generale:
- ambiti a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale;
- ambiti a verde pubblico e attrezzature sportive;
- ambiti per l'istruzione;
- ambiti per le attrezzature di interesse comune;
- ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali;
- ambiti per attrezzature tecnologiche;
- ambiti per servizi privati di interesse pubblico

Ambiti per insediamenti prevalentemente residenziali:
- ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento;
- ambiti soggetti a Piano di Recupero Obbligatorio (PRO);
- ambiti B1 di completamento residenziale (If = 1 mc/mq);
- ambiti B2 di completamento residenziale – volume esistente;
- ambiti B3 di completamento con presenze significative di aree verdi;
- ambiti dei Piani di Lottizzazione Vigenti (cfr art. 47 del presente elaborato);
- ambiti di verde privato inedificabile

Ambiti produttivi:
- ambiti D1 di completamento industriale e artigianale

Ambiti agricoli:
- ambiti E agricolo
- ambiti E1 aziende agricole
- aree non soggette a trasformazione
- edifici esistenti non più destinati ad uso agricolo

Cap. II - AMBITI INEDIFICABILI O CON LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

Art. 22 Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali

Sono destinati alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei mezzi su gomma e di quelli riservati ai cicli e ai pedoni.
Negli ambiti per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e aree di parcheggio.
Negli ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali non è consentita alcuna costruzione ad eccezione di installazioni di chioschi smontabili, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, insegne pubblicitarie e cartellonistica viaria nel rispetto delle prescrizioni del Codice della strada e relativi regolamenti, purché arretrate quanto necessario dal ciglio stradale e purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso che sia presente nel progetto la sottoscrizione dell'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale e fatta salva ogni prescrizione del codice della strada.
Il perimetro tratteggiato determina i limiti ultimi ammessi per l'edificazione fatte eccezione pensiline, stazioni di servizio, distributori di carburante, ecc (fascia di rispetto stradale).
Le aree comprese tra il limite ultimo ammesso per l'edificazione e la sede stradale sono computate ai fini dell'edificabilità secondo gli specifici parametri e indici edilizi e secondo quanto previsto all'art 3 del presente elaborato.

E' possibile presentate richieste in deroga alle norme sopra esposte all'Autorità che ha competenza sulla strada a cui si riferisce la zona di rispetto limitatamente all'ampliamento di edifici esistenti.

La deroga concessa dall'autorità competente vale anche per l'Amministrazione Comunale nel caso l'autorità competente sia diversa da quest'ultima, fermi restando i massimi volumetrici edificabili eventualmente riconosciuti nel Piano delle Regole per quell'ambito.

Nei nuovi interventi e progressivamente nei rifacimenti di strada è prescritto l'uso di materiali ecologici (asfalti bio – compatibili e colle naturali anti – smog.

Nell' ambito A, identificata con apposita campitura nel Documento di Piano (elaborato 4DP) e nel Piano dei Servizi (elaborato 5aPS), sarà istituita la limitazione della velocità degli autoveicoli a 30 Km/h (zona 30 - area soggetta a

moderazione del traffico nella viabilità urbana) secondo le prescrizioni più precise contenute nel Piano dei Servizi (elaborati 5PS).

Ai fini di una corretta definizione delle fasce di rispetto stradale si riportano i seguenti parametri :

- l'ampiezza del limite di rispetto stradale è individuata in scala grafica negli elaborati (1cDP, 4DP, 6PS e 8PR);
- gli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed nei triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso sono quelli descritti nella normativa dell'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.)
- le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, sono quelle specificate dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;
- le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

In ogni caso gli edifici che ricadono nel centro abitato così come individuato nell'elaborato 1/c DP e che si affacciano sulla SP 126 devono rispettare un allineamento rispetto al confine stradale di 10 metri, mentre quelli che ricadono al di fuori dal centro abitato così come individuato nell'elaborato 1/c DP e che si affacciano sulla SP 126 devono rispettare un allineamento rispetto al confine stradale di 20 metri.

Art. 23 Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti

Sono indicati con questa denominazione quegli ambiti che sono destinati dal Piano delle Regole ad usi particolari, fermi restando eventuali vincoli o servizi imposti da altri Enti o Amministrazioni dello Stato (acquedotti, metanodotti, strade, corsi d'acqua, ecc.).

Si distinguono, dal punto di vista della loro origine e pertinenza in:

- **ambiti di rispetto cimiteriale:** dove, ai sensi dell'Art. 338 del Testo Unico di cui al R.D. 24 luglio 1934 n°1265 e successive modificazioni**,** è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatte salve le modifiche e integrazioni di cui all'Art. 28 della Legge 1 agosto 2002 n°166. Fanno eccezione edicole per vendere fiori in strutture smontabili e sistemazioni del terreno al fine di realizzare parcheggi.

L'ambito di rispetto cimiteriale disegnato negli elaborati 1cDP, 4DP, 6PS e 8PR corrisponde a quanto previsto dal Decreto Prefettizio n° 29033 del 23/11/1962 e Delibera di parere favorevole U.S.S.L. 32 n° 355 del 22/06/1988.

- **ambiti di rispetto dei pozzi pubblici:** tali fasce sono identificate secondo le indicazioni della Componente geologica, idrogeologica e sismica (L.R. 12/05 Art. 57b) allegata al Piano delle Regole (elaborato 12 PR) e gli interventi edilizi ricadenti in tali fasce devono rispettare le limitazioni previste dalle leggi vigenti e dalla citata componente geologica.

I nuovi condotti fognari ricadenti nella fascia di rispetto dei pozzi dovranno essere realizzati in rispetto delle direttive di cui al punto 3.1 All. 1 alla D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693

Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs 258/2000 art.5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizi.

Per quanto riguarda gli ambiti di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 Art.5 del D.Lgs 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'Art.5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le aree di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.Lgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una riperimetrazione di tali aree secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n°6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

- **ambiti di rispetto degli elettrodotti:**

L’edificabilità dei suoli non è consentita all’interno di tale fascia di rispetto, mentre è ammessa la realizzazione di spazi a parcheggio e a verde pubblico attrezzato.

La fascia di rispetto, riportata con apposito simbolo grafico negli elaborati 1/c DP, 4DP, 8PR, è stata dimensionata sulla base del Decreto del Ministero dell’Ambiente del 29/05/2008 che determina le distanze di prima approssimazione (Dpa) nei “casi semplici” e cioè senza intersezione o raddoppi di elettrodotti in ml 21 per lato fatto salvo che in tali fasce non siano previste o in atto attività di aree gioco per l’infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici nei quali comunque la permanenza di persone non sia inferiore a 4 ore.

Art. 24 Ambiti dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

Sono quelli attualmente occupati da corsi d'acqua indicati negli elaborati 1cDP, 4DP e 8PR nonché dagli ambiti di rispetto successivamente descritte che coincidono con quelle indicate dalle norme del PTCP agli articoli 64, 65 e 66.

E' vietata qualsiasi manomissione del letto e delle sponde dei corsi (ad eccezione della manutenzione ordinaria) soprattutto la tombinatura, salvo quelle necessarie per la regolazione del regime delle acque e per interventi sovraordinati rispetto alla scala comunale. Sono fatti salvi i passaggi e ponti carrai disegnati sugli elaborati 4DP, 6PS e 8PR e gli attraversamenti e le passerelle pedonali e ciclabili che potranno essere previsti in aggiunta ad esclusivo uso pubblico.

Sui corsi d'acqua e loro pertinenze sono vietate:

- Entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
  - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna.

Inoltre la nuova realizzazione di spalle, consolidamenti e opere di contenimento dovrà essere effettuata esclusivamente con materiali naturali (legno, pietra, sabbia e sistemi aggrappanti vegetali), mentre quelle eseguite per motivi di sicurezza con manufatti artificiali dovranno essere rivestite con mattoni in cotto a vista.

- Entro la fascia di m.5 dai limiti come sopra definiti:
  - le piantagioni;
  - il movimento del terreno

(salvo per interventi sovraordinati rispetto alla scala comunale).

Negli ambiti dei corsi d'acqua sono ammesse, ai sensi dell'Art.95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Per il Fosso Bergamasco valgono le prescrizioni del PTCP della Provincia di Bergamo che definisce l'area di rispetto nell'art. 64 come *paesaggio agrario in stretta connessione con la presenza di corsi d'acqua minori e/o con elementi di natura storico culturale* e nell'art. 66 come *ambito di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica*.

L'art. 64 delle norme del PTCP così recita:
"Poiché è obiettivo fondamentale del PTCP, il riconoscimento della rete provinciale dei corsi d'acqua minori, individuati nell'allegato Tav. E5.4 o comunque presenti nel territorio, quale elemento significativo della struttura paesistica locale, si applicano le
seguenti direttive:

1. Ad ogni "corso d'acqua" i PRG attribuiranno una fascia di rispetto di relazione visuale e funzionale, al cui interno si procederà ad una efficace azione di tutela e conservazione dello stato dei luoghi, con rimozione/trasformazione degli elementi considerati di disturbo.
2. La valorizzazione della rete potrà avvenire anche nell'ottica della fruizione turistica, sportiva e culturale.
3. Tale valorizzazione potrà essere perseguita anche attraverso studi d'insieme nel quadro della rete ecologica provinciale."

All'art 66 invece il PTCP prevede:
"*1. Il PTCP si pone come obiettivo quello di individuare già alla scala territoriale – e promuovere alla scala locale – la realizzazione di un sistema di aree e ambiti di "continuità del verde", anche nella pianura e nelle zone di più modesto pregio con particolare attenzione agli elementi di continuità delle preesistenze e delle fasce già in formazione sempre con attenzione alla varietà e alla diversità biologica.*
2. Allo stesso modo il PTCP si pone di tutelare il paesaggio nei suoi caratteri peculiari, promuoverne la riqualificazione dei sistemi più degradati e promuovere la formazione di "nuovi paesaggi" ove siano presenti elementi di segno negativo o siano previsti nuovi interventi di trasformazione territoriale.
3. A tal fine individua ambiti, areali e corridoi territoriali che, pur nell'ambito della loro utilizzabilità anche a fini agricoli, sono volti a finalità di caratterizzazione ambientale e paesistica con interventi di conservazione, di valorizzazione e/o di progettazione paesistica. L'edificazione necessaria alla conduzione dell'attività agricola potrà essere consentita dagli strumenti urbanistici comunali che dovranno prevedere una preliminare verifica della possibilità di allocazioni alternative degli edifici. Nel caso di realizzazione degli stessi all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno individuare gli elementi fondamentali di caratterizzazione dei progetti edilizi in coerenza con le Linee guida previste all'art.16, ove definite.
4. I PRG comunali dovranno prevedere nell'ambito dei rispettivi azzonamenti, d'intesa con la Provincia, la definizione e la perimetrazione delle aree di cui al presente articolo come individuate alle Tav. E2.2 e E4 del PTCP, con la possibilità di meglio definire i contorni, fermo restando l'ordine di grandezza dimensionale delle fasce e/o degli areali.
5. Le aree interne a questi ambiti potranno essere utilizzate a fini agricoli e/o per finalità di interesse e uso pubblico connesso con gli interventi di riqualificazione ambientale e/o paesistica.
Sono inoltre ammessi interventi per il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente anche con limitati ampliamenti volumetrici. E' altresì possibile prevedere l'inserimento di infrastrutture viarie di carattere locale.
6. Sono escluse altre forme di insediamento e di edificazione".

Il PGT è compatibile con il combinato disposto delle due norme del PTCP (art 64 e 66) di cui sopra prevedendo all'interno dell'ambito esclusivamente aree agricole, aziende agricole esistenti e, per quanto riguarda nuove previsioni, esclusivamente

interventi di riqualificazione urbanistica con la previsione di infrastrutture viarie di carattere locale e sistemazioni a verde pubblico.
Per l'unico edificio esistente in tale ambito è previsto il mantenimento del volume esistente.

Per la roggia Brembilla valgono le prescrizioni del PTCP della Provincia di Bergamo che definisce l'area di rispetto nell'art. 64 come *paesaggio agrario in stretta connessione con la presenza di corsi d'acqua minori e/o con elementi di natura storico culturale* e nell'art. 65 come *aree agricole con finalità di protezione e conservazione.*

L'art. 64 delle norme del PTCP così recita:
"Poiché è obiettivo fondamentale del PTCP, il riconoscimento della rete provinciale dei corsi d'acqua minori, individuati nell'allegato Tav. E5.4 o comunque presenti nel territorio, quale elemento significativo della struttura paesistica locale, si applicano le seguenti direttive:
1. Ad ogni "corso d'acqua" i PRG attribuiranno una fascia di rispetto di relazione visuale e funzionale, al cui interno si procederà ad una efficace azione di tutela e conservazione dello stato dei luoghi, con rimozione/trasformazione degli elementi considerati di disturbo.
2. La valorizzazione della rete potrà avvenire anche nell'ottica della fruizione turistica, sportiva e culturale.
3. Tale valorizzazione potrà essere perseguita anche attraverso studi d'insieme nel quadro della rete ecologica provinciale."

L'art 65 del PTCP invece così recita:
"Per esse sono configurate le seguenti funzioni:
a) Ambiti di conservazione di spazi liberi interurbani e di connessione.
Per tali aree individuate alla Tav. E2.2 i PRG prevederanno una forte limitazione dell'occupazione dei suoli liberi, anche nel caso di allocazione di strutture al servizio dell' agricoltura. I PRG dovranno quindi individuare, ai sensi degli artt. 1 e 2 della L.R. 1/2001 le funzioni e le attrezzature vietate, dovranno essere indicati specifici parametri edilizi e previste adeguate indicazioni e modalità localizzative per le strutture ammissibili.
I perimetri delle aree sono indicativi e potranno quindi subire modificazioni, alle condizioni di cui all'art.93, comma 4,mentre sono prescrittive la continuità delle fasce e il mantenimento di spazi liberi interurbani.
Tali fasce dovranno comunque obbligatoriamente rispettare i corridoi denominati "varchi" indicati schematicamente nella Tavola allegato E5.5 del PTCP, parte dei quali sono compresi in zone disciplinate dal presente articolo.
b) Zone a struttura vegetazionale di mitigazione dell'impatto ambientale e di inserimento paesaggistico delle infrastrutture.
La Tav. E2.2 indica i corridoi e spazi verdi finalizzati all'inserimento ambientale dei tracciati infrastrutturali, da effettuarsi con una progettazione specifica e con eventuale riqualificazione paesaggistica.

Ove necessario dovrà essere armonicamente inserita una fascia – diaframma vegetazionale per la mitigazione degli inquinamenti prodotti dai traffici.
Tali fasce si integrano al sistema dei corridoi ecologici e paesistici e agli areali di particolare valore ambientale individuati dalla Tav. E2.2 del PTCP".

Il PGT limitatamente alle aree di trasformazione è compatibile con il combinato disposto delle due norme del PTCP di cui sopra (art 64 e 65) prevedendo all'interno dell'ambito esclusivamente aree agricole e per quanto riguarda nuove previsioni, esclusivamente interventi di riqualificazione urbanistica con la previsione di infrastrutture viarie di carattere locale e sistemazioni a verde pubblico.

In sintesi, per quanto riguarda i corsi d'acqua, vige il vincolo di inedificabilità dei 5 metri di cui al R.D. 523/1904 e, ai sensi dell'Art.41 del D.Lgs 152/99, è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua salvo le eccezioni precedentemente descritte.
Per quanto riguarda il reticolo idrico minore si rimanda alla componente geologica allegata al piano.
In particolare in relazione alle norme del reticolo idrico minore per i soli tratti interni agli ambiti A, B, D sono consentiti tutti gli interventi edificatori (nei limiti urbanistici previsti dal Piano delle Regole per i singoli ambiti) anche in aderenza al corso d'acqua e purchè non costituiscano ostacolo al deflusso dell'acqua.
Tale norma si estende anche alle rogge a confine tra gli ambiti A, B, D e gli ambiti E.
Sono sempre consentiti, anche in aderenza, sempre che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque gli interventi entro terra esclusi gli ambiti agricoli E.
I confinanti con rogge aperte negli ambiti A, B, D devono consentire previo accordo la pulizia periodica della roggia.

Cap. III –AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

Art. 25 Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti tra loro da specifica simbologia e sono riservati a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso bar, info point, chioschi e servizi igienici.

Oltre a quanto previsto dall'Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde", si applica, per le costruzioni sopra previste, il seguente indice:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,01 mq/mq

Per quanto concerne il parco pubblico da realizzare in corrispondenza delle aree di perequazione / compensazione E e F le zone di sosta e i giochi per i bimbi saranno posizionati al di fuori degli ambiti di rispetto degli elettrodotti addensando le parti piantumate all'interno degli ambiti medesimi

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni che dovranno riportare l'obbligo di rifondere i costi entro 60 giorni dall'esecuzione diretta delle opere (fine dei lavori).

Art. 26 Ambito a verde pubblico e attrezzature sportive

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia. Sono riservati agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde.

Si applica il seguente indice:

1) indice di utilizzazione fondiaria

per impianti coperti	Uf = 0,25 mq/mq
per impianti scoperti	Uf = 0,50 mq/mq

Nell'ambito della Uf consentita per gli impianti coperti è possibile realizzare costruzioni o destinare parte delle costruzioni a carattere sportivo ad uso bar e/o punto di ristoro (Slp max per ogni destinazione mq. 150).

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni che dovranno riportare l'obbligo di rifondere i costi entro 60 giorni dall'esecuzione diretta delle opere (fine dei lavori).

Art. 27 Ambiti per l'istruzione

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.
Sono riservati alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole d'infanzia, scuole primaria e secondaria e laboratori attrezzati per fini scolastici e di formazione.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

1) indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,45mq/mq
2) altezza massima	H = 9,50

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni che dovranno riportare l'obbligo di rifondere i costi entro 60 giorni dall'esecuzione diretta delle opere (fine dei lavori).

Art. 28 Ambiti per le attrezzature di interesse comune

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.
Sono riservati alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, religiose. Sono consentite destinazioni commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato assegnate in concessione a privati su aree o immobili di proprietà pubblica.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, (ad esclusione delle attrezzature ricreative e commerciali) e agli Enti ecclesiastici per quanto di propria competenza (culto, istruzione, ricreazione, ecc).
Per quanto riguarda le attrezzature ricreative e commerciali è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale che garantisca l'asservimento ad uso pubblico.

E' ammessa la realizzazione di una abitazione per il gestore o per il custode con dimensioni da determinare con apposita convenzione da concordare con il Comune.

Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di Legge vigenti regionali e nazionali.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

1) indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,45 mq/mq
2) altezza massima H = 9,50 m

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni che dovranno riportare l'obbligo di rifondere i costi entro 60 giorni dall'esecuzione diretta delle opere (fine dei lavori).

Art. 29 Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.
Sono riservati al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente al Comune oppure nell'ambito dei piani attuativi ai privati come opera eseguita direttamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Inoltre per quanto riguarda i parcheggi pubblici interrati è possibile affidare l'esecuzione ai privati nell'ambito di una convenzione che regoli le modalità di concessione d'uso del sottosuolo.

L'Amministrazione Comunale provvede in questo caso a regolamentare l'assegnazione attraverso adeguati bandi pubblici.

Nei parcheggi pubblici in superficie saranno messe a dimora le piante di alto fusto nel modo e nelle misure previsti dalle presenti Norme all'Art. 15

Nei parcheggi pubblici interrati la destinazione del soprasuolo dovrà essere prevalentemente di verde pubblico e spazi pedonali.

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni che dovranno riportare l'obbligo di rifondere i costi entro 60 giorni dall'esecuzione diretta delle opere (fine dei lavori).

Gli spazi di sosta e di parcheggio sono calcolati comprendendo in essi rampe, corselli e spazi di manovra.

Art. 30 Ambiti per attrezzature tecnologiche

La conservazione, il potenziamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecnologiche necessarie al buon funzionamento delle attività del Comune (pozzi, cabine di trasformazione energia elettrica, telefonia fissa e mobile, gas, centri di raccolta differenziata rifiuti solidi urbani ecc.) sono regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Per queste attrezzature il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Relativamente alla salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano si rimanda alle disposizioni di cui al d.lg. 2 febbraio 2001, n. 31 DECRETO LEGISLATIVO 2 febbraio 2001, n. 31 (in Suppl. ordinario n. 41 alla Gazz. Uff., 3 marzo, n. 52). - Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano e alla D.G.R. n° 15137 del 27.06.1996 e comunque per l'area compresa in una circonferenza di raggio di 10 metri dal centro del pozzo è inibito qualsiasi tipo di attività.

Gli impianti necessari allo sviluppo delle tecnologie della telefonia mobile possono essere realizzati negli ambiti di cui al presente articolo in regime di concessione d'uso se la proprietà dell'area è pubblica. Tale installazione, con le medesime procedure di concessione d'uso, possono essere realizzate anche nei parcheggi pubblici o, con il consenso delle proprietà interessate, in aderenza agli edifici industriali.

L'installazione non potrà avvenire in prossimità delle scuole e degli edifici pubblici, ovvero di insediamenti abitativi (distanza minima ml 200).
Le installazioni inoltre sono soggette al rispetto della D.Lgs 1 agosto 2003 n° 259 art. 87 e 88 e allegato 13.
Inoltre l’altezza di antenne poste sopra edifici deve essere almeno superiore a 5 metri rispetto al piano di posa dell’antenna medesima.
Nell’installazione di nuove antenne si deve tener conto degli edifici esistenti e di quelli che potranno sorgere in base alla normativa urbanistico edilizio vigente.

Inoltre nel regolamentare l’istallazione di nuove antenne è necessario ricorrere al principio del ‹‹ cositing ››, e cioè l’accordo di più compagnie a istallare impianti nello stesso luogo, nel rispetto comunque delle restrizioni di cui sopra, al fine di evitare il moltiplicarsi di dispositivi elettromagnetici.

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell’Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e ripetendoli ai soggetti attuatori in fase di stipula

delle convenzioni che dovranno riportare l’obbligo di rifondere i costi entro 60 giorni dall’esecuzione diretta delle opere (fine dei lavori).

Art. 31 Ambiti per servizi privati di interesse pubblico

L’ambito riguarda l’edificio dell’ex asilo di via Dante di proprietà di una Fondazione.
Per tale ambito è confermata la destinazione ad attrezzature di interesse comune e quindi in essa sono consentite tutte le attività previste agli articoli 27 e 28 del presente elaborato fatte salve le prerogative stabilite nella definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico generale di cui all’art. 9 punto 10 della LR12/2005 e s.m.i.
In particolare in previsione di politiche di attivazione di iniziative a favore delle giovani generazioni il Piano delle Regole introduce tra le possibilità la realizzazione di incubatori di impresa per giovani per favorire l’accesso al lavoro e alle nuove attività imprenditoriali.
L’assegnazione degli spazi in affitto a giovani sarà stabilita sulla base dei redditi, dell’originalità dell’attività che si intende svolgere e del grado di innovazione contenuto in essa.
L’affitto sarà graduato nel tempo nell’arco di tre anni partendo dai livelli più bassi e avvicinandosi a quelli di mercato.
Il Comune, di concerto con la proprietà dell’area, potranno stabilire regolamenti in questo senso negli atti di asservimento, regolamento d’uso o di accreditamento degli organismi che gestiranno le attività.
Nell’ambito degli atti di asservimento e/o di accreditamento saranno specificati i progetti di riuso dell’edificio che saranno caratterizzati dal mantenimento del volume esistente e dalla modalità d’intervento del risanamento conservativo (vedi art. 32 del presente elaborato).
Il progetto potrà prevedere, una tantum, un ampliamento sul retro dell’edificio esistente, nella misura massima del 20% del volume esistente a condizione che non siano abbattuti alberi ad alto fusto.
Alla destinazione d’uso definita nei primi capoversi del presente articolo si può sommare la destinazione ad asilo nido che può sostituire la destinazione di cui sopra anche totalmente.
Il Piano dei Servizi (elaborati 5PS e 6PS) attribuisce una suddivisione provvisoria alle due destinazioni d’uso che può essere modificata come sopra descritto con la presentazione del progetto definitivo.

Cap. IV – AMBITI PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 32 Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o isolati di carattere storico, artistico o ambientale.

Di tali ambiti il Piano delle Regole prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, oltre che la salvaguardia sociale della popolazione e delle attività in esercizio all'atto dell'adozione del Piano.
Le destinazioni ammesse, precisate nel medesimo articolo 31, confermano o modificano quelle esistenti in rapporto alla loro compatibilità con la prevalente destinazione residenziale.

In questi ambiti, individuati con apposita campitura nell'elaborato 8PR l'edificazione è assoggettata alle indicazioni e alle prescrizioni contenute nell'elaborato 10PR Modalità di intervento, nell'elaborato 10aPR prescrizioni puntuali e nell'elaborato 11PR guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico. Tali ambiti, unitamente agli ambiti soggetti a Piano di Recupero Obbligatorio (PRO) costituiscono anche perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78.

Il PGT vista l'alta finalità di giungere al recupero e al miglioramento delle condizioni generali del centro storico e per consentire e agevolare il processo di risanamento assume come stato di fatto degli edifici ricadenti negli ambiti A il rilievo grafico fedele dello stato attuale accompagnato da accurata documentazione fotografica anche in considerazione della difficoltà di accertare la conformità dello stato di fatto consolidatosi in un arco di anni molto lungo con le relative autorizzazioni.
Ogni trasformazione quindi dello stato di fatto è esclusivamente collegata alla realizzazione delle modalità di intervento e delle prescrizioni puntuali contenute nel piano delle regole.

Le modalità di intervento previste, fatto salvo quanto contenuto all'art. 27 della LR 12/2005 e ad integrazioni di esso, sono:

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria
E' la categoria riservata a quegli edifici che si presentano in condizioni buone e per i quali non sono necessari grandi interventi per garantire un adeguato inserimento nel tessuto storico ambientale circostante.

2) Restauro

Si riferisce a quegli edifici (compresi murature storiche, edicole, ecc) che hanno pregio artistico o monumentale. In essi si potrà intervenire con le cautele che sovrintendono le opere su tali manufatti.

3) Risanamento conservativo

In questi edifici sarà consentita, all'interno della sagoma esistente, ogni opera, dall'inserimento dei servizi igienici al rinnovamento tecnologico e degli impianti, alla nuova distribuzione, comprese nuove destinazioni d'uso ammesse al quart'ultimo capoverso del presente articolo, senza aumento di volume, modificando le facciate e le coperture secondo prescrizioni puntuali contenute nell'elaborato10PR Modalità di intervento e nell'elaborato10aPR prescrizioni puntuali, e comunque garantendo un miglior inserimento dell'edificio nel tessuto storico ambientale circostante.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 10PR, Modalità di intervento - *Risanamento conservativo con sopraelevazione* sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina e comunque secondo le indicazioni delle prescrizioni puntuali (elaborato 10aPR).

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 10 PR, Modalità di intervento - *Risanamento conservativo con recupero volumetrico attraverso chiusura di vani porticati / aperti* è possibile la chiusura e lo sfruttamento volumetrico totale degli spazi determinati dai porticati e dai vani aperti nella sola porzione di edificio indicata e secondo le modalità indicate nel medesimo elaborato 10PR Prescrizioni Puntuali e secondo le indicazioni dell'abaco morfologico (elaborato 11PR).

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 10 PR, Modalità di intervento - *Risanamento conservativo con recupero volumetrico attraverso chiusura di vani porticati / aperti al 1° piano* è possibile la chiusura e lo sfruttamento volumetrico degli spazi determinati dai porticati e dai vani aperti nella sola porzione di edificio indicata e secondo il nuovo filo di facciata riportato nell'elaborato 10PR Modalità di intervento e secondo le indicazioni delle prescrizioni puntuali (elaborato 10aPR) e dell'abaco morfologico (elaborato 11PR).

Gli edifici con modalità di intervento *risanamento conservativo* ricadenti nell'ex corte Mangili tra le vie Mazzini, Manzoni e piazzale Volontari del Sangue per il particolare interesse storico della corte, sono sottoposti oltre alla normativa del presente art. 32, alle prescrizioni puntuali (elaborato 10a PR) e all'abaco morfologico (elaborato 11PR) anche al rispetto degli schemi progettuali dei prospetti di cui all'allegato B dell'elaborato 10a PR – Prescrizioni puntuali.

4) Riabilitazione generale degli edifici residenziali

E' riservata ad edifici che in nessun modo, allo stato attuale, si inseriscono nel nucleo antico per uso di materiali, tipologia, morfologia.

Gli interventi di riabilitazione generale dovranno tendere, anche con la demolizione e ricostruzione, oppure con opere radicali di modifica delle facciate e delle coperture, a riconfigurare complessivamente l'immobile.
Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 10PR, Modalità di intervento - *Riabilitazione generale degli edifici residenziali con sopraelevazione* sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina e comunque secondo le indicazioni delle prescrizioni puntuali (elaborato 10a PR).
Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 10PR, Modalità di intervento - *Riabilitazione generale degli edifici residenziali con possibile ampliamento secondo sagoma* sarà possibile l'ampliamento del volume secondo le indicazioni dell'elaborato 10PR e secondo le indicazioni delle prescrizioni puntuali (elaborato 10a PR).

5) Riabilitazione generale di complesso edilizio
Tale modalità di riferisce a situazioni particolari complesse e in molti casi compromesse per le quali l'unica possibilità di riadeguamento agli standard del tessuto del centro storico è costituita da ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni del complesso edilizio secondo un generale disegno unitario accettato da tutte le proprietà coinvolte.
La possibilità di ampliamento volumetrico, sopraelevazione o modifica di sagoma, demolizione e ricostruzione è consentito solo previo presentazione di progetto unitario in scala almeno 1:200 (pianta, prospetti e sezioni schematiche) accettato e firmato da tutte le proprietà interessate riportate nell'elaborato 10a PR – Prescrizioni puntuali – e conforme al prospetto di cui allo schema allegato A del medesimo elaborato 10aPR.
Valgono altresì le indicazioni di possibile sopraelevazione indicate nell'elaborato 10PR.
L'entità complessiva del volume realizzabile nel complesso edilizio è corrispondente allo sviluppo edilizio riportato graficamente nel già citato allegato A rispettando la nuova sagoma del complesso edilizio.
L'entità complessiva del volume realizzabile cui ha diritto ciascun edificio sarà determinata in proporzione al suo peso percentuale in termini di superficie utile di pavimento (slp) sul totale della slp riferita al complesso edilizio unitario alla data di adozione del PGT salvo diverse pattuizioni tra le parti interessate. A questo scopo dovrà essere prodotto adeguato elaborato dello stato di fatto in scala 1:200.

6)Recupero dei rustici ad uso residenziale
E' possibile trasformare tali rustici in edifici residenziali, mantenendo il volume corrispondente alla chiusura delle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente, adeguandosi, al fine di un corretto inserimento nel tessuto storico ambientale, alle tipologie e materiali indicati nell' Elaborato 11 PR Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico fatta eccezione per gli specifici casi elencati nel successivo capoverso. In questo caso al piano terra è fatto obbligo di riservare un mq ogni 10 mc recuperati all'uso residenziale per

box per residenti fatta salva la dimostrazione di aver risolto in altro modo nel rispetto delle quantità previste dalla legge il problema del ricovero degli autoveicoli.
In generale non è ammissibile (ad eccezione dei casi precisati nelle prescrizioni puntuali – Elaborato 12PR) la chiusura dei corpi porticati o delle logge aperte in quanto l'eventuale chiusura potrebbe causare una discontinuità con altre strutture aperte presenti a confine.
Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 10 PR, Modalità di intervento - *Recupero dei rustici ad uso residenziale con sopraelevazione* sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina e comunque secondo le indicazioni delle prescrizioni puntuali (elaborato 10a PR).
Gli edifici con modalità di intervento *recupero dei rustici ad uso residenziale* ricadenti nell'ex corte Mangili tra le vie Mazzini, Manzoni e piazzale Volontari del Sangue per il particolare interesse storico della corte, sono sottoposti oltre alla normativa del presente art. 32, alle prescrizioni puntuali (elaborato 10a PR) e all'abaco morfologico (elaborato 11PR) anche al rispetto degli schemi progettuali dei prospetti di cui all'allegato B dell'elaborato 10a PR – Prescrizioni puntuali.
Sempre all'interno della ex corte Mangili valgono altresì le indicazioni di *possibile ampliamento secondo sagoma* come indicato nell'elaborato 10PR.

7) Recupero dei rustici e degli accessori

I rustici possono essere recuperati come accessori per la residenza, depositi, magazzini o box.
Materiali e progetto dovranno uniformarsi ai già esposti criteri generali.

8)Eliminazione fabbricati con ricostruzione ad uso residenziale

I fabbricati che ricadono in questa modalità di intervento sono destinati alla demolizione per le loro pessime condizioni.
E' possibile ricostruire il medesimo volume esistente calcolato ai sensi dell'art 14 del presente elaborato considerando la slp come la somma delle superfici coperte esistenti con sagoma differente dall'esistente ai sensi dell'art 22 della L.R. 7 /2010 nel rispetto delle norme del Codice Civile ed eventualmente con l'accordo con i confinanti.

9) Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione

Gli immobili o le porzioni di essi così contraddistinti nell'elaborato 10PR Modalità d'intervento e zone di recupero, sono soggetti a demolizione senza ricostruzione e il sedime vuoto va sistemato in conformità alla modalità d'intervento prevista nelle aree libere circostanti.

10) Eliminazione superfetazioni degli spazi aperti con possibilità di presentare nuove sistemazioni esterne

Gli immobili, gli elementi provvisori o le porzioni di essi (tettoie, pareti mobili, strutture aperte) così contraddistinti nell'elaborato 10PR Modalità d'intervento e

zone di recupero, sono soggetti a demolizione senza ricostruzione e il sedime vuoto va sistemato secondo un disegno ordinato e coerente con il contesto della corte.
Sarà possibile coprire al massimo 1/2 dell'area soggetta alla presente modalità di intervento.
Tale sistemazione sarà oggetto di un progetto unitario in scala almeno 1:200 (pianta, prospetti e sezioni schematiche) da sottoporre all'Amministrazione che dovrà approvare la nuova sistemazione preventivamente sottoscritta da tutti i proprietari della corte.
Il manufatto, che deve risultare come accessorio di stretta pertinenza dell'edificio principale, dovrà essere realizzato con struttura lignea o metallica e racchiuso da pareti vetrate e la copertura dovrà essere a falde inclinate con manto in coppi. Il manufatto che dovrà coprire al massimo 1/2 dell'area soggetta alla presente modalità di intervento dovrà rispettare le distanze dalle altre proprietà e dagli altri fabbricati della corte così come definite dall'art 13 del presente elaborato. Distanze minori dovranno essere assistite da convenzioni regolarmente trascritte e registrate con i confinanti.

11) Manutenzione e formazione di aree verdi

Gli spazi verdi censiti nel Piano devono essere mantenuti, curati e ampliati, almeno nella dimensione disegnata nell'elaborato 10PR Modalità di intervento e nell'elaborato 10aPR prescrizioni puntuali. E' consentito realizzare piccoli percorsi pedonali e parti pavimentate per posti auto nella misura massima di 20% della superficie intera del cortile.

12) Sistemazione pavimentazione in porfido

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in porfido, in lastre e/o cubetti, secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 11PR).

13) Sistemazione pavimentazione in pietre naturali

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in lastre di pietre naturali secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 11PR).

14) Sistemazione pavimentazione in rizzada

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in rizzada secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 11PR).

15) Sistemazione pavimentazione in ghiaia

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in ghiaia o con altre pavimentazioni secondo la tipologia e i materiali descritti nei tre punti precedenti

(12, 13, 14) e comunque tale sistemazione deve essere disegnata nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 11PR).

16) Manutenzione della pavimentazione esistente

Tali aree sono soggette a manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni esistenti o con altre pavimentazioni di cui ai punti 12 13 e 14.

17) Sistemazione pavimentazione in autobloccanti

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in autobloccanti (mix di colori) secondo una trama tipo consolare (vedi abaco elaborato 11 PR) che deve essere definita nel progetto.

18) Realizzazione di nuovo attraversamento carraio sulla roggia

Con apposito simbolo grafico nell'elaborato 10PR e secondo le indicazioni descritte nell'elaborato 10aPR è possibile realizzare nuovi attraversamenti carrai sulla roggia usando materiali di rivestimento in pietra naturale per le pavimentazioni, parapetti in ferro e guard rail rivestiti in legno con riferimento all'abaco morfologico (elaborato 11 PR).

Nell'ambito degli spazi aperti sono necessari la sistemazione e il decoro dei muri di cinta e delle cancellate da riqualificare secondo le indicazioni delle prescrizioni puntuali (elaborato 10aPR) e della guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 11 PR).

Infine, gli edifici per i quali sono necessari interventi di risanamento, di restauro, di manutenzione, di riabilitazione e di recupero dei rustici sono numerati negli appositi Elaborati 10PR e 10aPR e ad ogni numero corrispondono delle indicazioni specifiche, per esempio: modificazione antoni ingresso box, eliminazione mattonelle a mosaico in facciata, ripristino intonaco civile, sostituzione tapparelle con persiane ecc.

Negli ambiti soggetti a modalità di intervento sono consentite le seguenti destinazioni:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) residenza;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali, sanitari e culturali di proprietà pubblica;
c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
e) ristoranti, bar;
f) commercio al dettaglio, esercizi di vicinato di generi: alimentari, personali, ricreativi, culturali e generi per la casa. Non è ammesso in quanto incompatibile con le caratteristiche urbanistiche della zona, l'insediamento di generi quali, ad esempio, giardinaggio - bricolage - hobbistica - automoto accessori - prodotti per l'agricoltura - materiali e prodotti per l'edilizia e in generale tutte le attività che richiedono ampie superfici di vendita.

g) attrezzature a carattere religioso;
h) teatri e cinematografi;
i) uffici pubblici e privati;
l) alberghi e pensioni;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

m) Artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale

I criteri di compatibilità funzionale per l'individuazione delle destinazioni d'uso sono conformi con l'art 51 della LR 12/2005 così come modificato dalla LR 3/2011 (art 12 comma 1).

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato fatte salve specifiche prescrizioni contenute nel presente articolo.
Negli ambiti sopracitati il Piano delle Regole si attua di norma per intervento edilizio diretto.

In tutti i casi di incremento volumetrico se esistono accessori o corpi annessi della medesima proprietà è obbligo per quest'ultima la sistemazione dei corpi accessori annessi.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 05/09/1994.

E' sempre possibile la divisione interna e la trasformazione di un'unità immobiliare in due o più unità e viceversa ne è ammessa l'unificazione. Tuttavia la divisione fisica delle unità immobiliari deve essere contenuta all'interno del costruito esistente in volumi chiusi. Non è ammessa la suddivisione di porticati, logge, terrazze e balconi con murature e strutture fisse. Per i porticati logge, terrazze e balconi sono consentite solo suddivisioni con elementi mobili di arredo esterno quali fioriere ed elementi in legno verticali a grata per rampicanti o simili.

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale o i proprietari intendano predisporre un Piano di Recupero ai sensi dell'art 28 della legge 457/78 rimangono vincolanti le disposizioni di cui al presente articolo riguardanti il mantenimento dei volumi, il recupero dei rustici in termini di quantità complessiva, e le destinazioni d'uso ammesse, mentre l'assetto complessivo della zona può essere differente nel progetto di Piano di Recupero rispetto a quanto risulti dalle Modalità di intervento e prescrizioni puntuali (Elaborati 10PR e 10aPR), mantenendone tuttavia le linee fondamentali e non potendo in nessun caso modificare le modalità di intervento del restauro e del risanamento conservativo.

Fermo restando quanto previsto nel precedente capoverso, ma esclusivamente in relazione alla impossibilità in nessun caso di modificare le modalità di intervento del restauro e del risanamento conservativo, il PGT prevede uno schema di Piano

di Recupero di Indirizzo (PRI) indicativo (Allegato C dell’elaborato 10aPR) come idea guida per eventuali soluzioni progettuali complessive. Il PRI detta le nuove regole in termini volumetrici e di indicazione dei parametri edilizi fondamentali.
Nel caso del PRI non valgono le procedure di velocizzazione dell’approvazione dei progetti stabiliti dall’articolo 33 che si riferisce esclusivamente ai PRO e quindi i titoli abilitativi saranno rilasciati solo previa approvazione di Piano di Recupero convenzionato con il Comune.

E' facoltà del Sindaco richiedere l'applicazione dell'Art.28, ultimo comma, della legge urbanistica integrata, anche se non sono preventivamente individuati comparti soggetti ad interventi urbanistici preventivi.

In ogni caso comunque i proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio, qualunque sia la modalità di intervento in cui ricadono compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco morfologico (Elaborato 11PR).

Infine PGT individua negli elaborati 6PS e 10PR con apposito perimetro l’area di piazza Castello e la assoggetta a progetto speciale (PS).
Nell’allegato A dell’elaborato 5PS è inserito un progetto guida alla successiva progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva.

Art. 33 Ambiti soggetti a Piano di Recupero Obbligatorio (PRO)

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o isolati in prossimità dei centri abitati e dei nuclei storici per i quali è necessaria una profonda revisione dell'impianto edilizio in ragione delle mutate condizioni dell'intorno e delle conseguenti incompatibilità ambientali.

In questi ambiti individuati con apposito perimetro nell'elaborato 8PR del Piano delle Regole e nell'elaborato 4DP del Documento di Piano l'edificazione è assoggettata alla preventiva approvazione di Piano di Recupero Obbligatori (PRO). Per tali ambiti si rimanda anche alle specifiche di cui all'elaborato 3DP.

I PRO sono destinati alla trasformazione urbanistica delle attività industriali - artigianali insediate divenute scarsamente compatibili con il prevalente tessuto residenziale.

In queste zona è possibile realizzare nuovi insediamenti utilizzando tutte le categorie costruttive previste all'art. 27 della LR 12/2005 previo preventiva approvazione di Piano Attuativo. Le indicazioni in termini di edificabilità sono contenute nell'elaborato 4e/DP (Schemi planivolumetrici per i piani di recupero obbligatori)

Nel Piano di Recupero Obbligatorio (PRO1) le destinazioni ammesse sono:
destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- residenza;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- ristoranti, bar;
- teatri e cinematografi;
- alberghi e pensioni
- attività commerciali (esercizi di vicinato), alimentari e non alimentari;
- uffici professionali

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994.

Nei Piani di Recupero Obbligatorio (PRO2, PRO3, PRO4) le destinazioni ammesse sono:
destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- attività commerciali (esercizi di vicinato), alimentari e non alimentari e terziario;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- ristoranti, bar;
- teatri e cinematografi;
- alberghi e pensioni
- due abitazioni al massimo, con una superficie massima ciascuna di 150 mq di Slp, da computarsi oltre l'indice di UT.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994.

I criteri generali di attuazione dei Piani di Recupero Obbligatori e le indicazioni prescrittive, sono contenuti nelle schede allegate all'elaborato 4/eDP che contengono altresì le indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, alle urbanizzazioni necessarie, alle sistemazioni delle superfici scoperte e alle volumetrie consentite.

Nelle singole schede dell'elaborato 4/e DP - Schemi planivolumetrici per i piani di recupero obbligatori hanno valore prescrittivo:

- Le indicazioni che si riferiscono alle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo, sia come quantità che come collocazione (fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede);
- I volumi edificabili massimi;
- I tipi edilizi;
- Le altezze e gli allineamenti;
- Gli innesti stradali;
- Le destinazioni d'uso;
- L'ingombro della nuova edificazione (ove individuato è prescrittivo);
- La superficie fondiaria delle destinazioni non pubbliche;
- Il perimetro di edificabilità in cui devono essere localizzate le nuove edificazioni
- I tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili se presenti nei progetti dei PRO

Ha valore indicativo:

- La localizzazione delle diverse funzioni non pubbliche all'interno di ciascun comparto.

Nell'elaborato 04/e DP sono contenuti gli Elementi inderogabili da riportare in Convenzione. In tutti i Piani di Recupero Obbligatori (PRO) vanno rispettati prescrizioni e limiti disegnati e trascritti nell'elaborato 01/c DP (Analisi dello stato di fatto: fattori che vincolano e orientano le trasformazioni), sia derivanti dalle leggi vigenti sia normati dall'elaborato 07 PR del PGT, indipendentemente dalla trascrizione nell'elaborato 04 DP. In tutti i Piani di Recupero Obbligatori (PRO) le tavole grafiche e gli allegati contenuti nell'elaborato 04/e DP se firmati per accettazione dagli aventi titolo, proprietari o affittuari (questi ultimi con assenso scritto e registrato delle proprietà) dei singoli PRO e debitamente registrati corrispondono a tutti gli effetti ad approvazione del piano attuativo e consentono quindi di procedere all'edificazione attraverso semplice titolo abilitativo soggetto tuttavia agli obblighi e alle prescrizioni contenute negli *Elementi inderogabili da riportare in Convenzione.*

In caso si vogliano invece apportare modifiche alla distribuzione planivolumetrica contenuta nell'elaborato 04/e DP sarà necessario presentare un

piano attuativo in variante nel rispetto dei limiti volumetrici, di altezze, di quantità di aree di cessione e standard, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

La Convenzione sarà redatta conformemente allo schema di Convenzione contenuto nell’elaborato 4/e DP e ai contenuti del precedente capoverso e assumerà validità all’atto di registrazione notarile.

In assenza di Piano di Recupero Obbligatorio approvato è sempre possibile intervenire sugli edifici esistenti mediante manutenzione straordinaria così come definita all’art. 27 lettera b della L.R. 12/2005.

Art. 34 Ambiti B1 di completamento residenziale - If 1 mc/mq

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.
In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni ammesse sono:
destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- edifici residenziali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'Art. 3.4.53 RLI;
- garages di uso pubblico;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art.27 della LR 12/2005.
Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994.

Ambiti B1 si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di fabbricabilità fondiaria	If = 1 mc/mq
2) altezza massima	H = 9,50 ml
3) rapporto di copertura	Rc = 1/3

In questi ambiti eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 11PR).

La verifica del volume edificabile sulla base degli indici di cui al presente articolo è praticabile verso i lotti inedificati solo su quelli che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e previo dimostrazione che non siano stati impegnati totalmente o parzialmente per

comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti. Nel caso che l'impegno volumetrico esista sarà edificabile solo la differenza di volume tra la cubatura generata dall'indice e quella già eventualmente impegnata.

Le istanze di singole proprietà già edificate potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di 1 mc/mq previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a 1 mc/mq nel rispetto di tutti i parametri edilizi citati nel presente ambito B1.

Una verifica particolare in questo senso verrà effettuata nel caso che i lotti liberi o i lotti per i quali si richiede un incremento abbiano fatto parte a Piani di Lottizzazione approvati negli ultimi 10 anni dalla data di adozione del PGT.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati esclusivamente o lato corte o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

E' possibile realizzare nelle superfici libere dall'edificazione una struttura aperta in legno o ferro/metallo con coperture in legno o telo di dimensione massima di 4x4 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.
E' possibile inoltre realizzare una struttura chiusa (depositi in legno) di dimensione massima di 3x3 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.
Tali strutture potranno essere collocate, previo presentazione di progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire, nel rispetto del Codice Civile, in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà. Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, ma contribuiscono alla definizione della superficie coperta.

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 11 PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:
1) finitura delle superfici murarie di facciata
2) coperture
3) pavimentazioni
4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori (Allegato D) dell'elaborato 10aPR.

I pubblici esercizi all'interno dell'ambito B1 che stipulano convenzioni per 99 anni rinnovabili con il Comune per la fornitura gratuita di servizi di catering e/o rinfreschi per feste, attività benefiche, commemorazioni ed eventi per almeno 100 coperti per due volte all'anno possono chiudere con elementi metallici

apribili e vetrati gli spazi che già occupano con strutture aperte all'interno del lotto di competenza, previo accordo di tutte le proprietà aventi titolo.
Tali interventi sono soggetti a presentazione e approvazione di Titolo abilitativo convenzionato con progetto dettagliato del manufatto e del suo inserimento nel contesto urbano.
In questa fattispecie tale manufatto non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice edificabile.
Nel caso in cui i pubblici esercizi intendano stipulare convenzioni di cui sopra, ma non occupino parte del suolo di proprietà con strutture aperte, già alla data di adozione del Piano, possono presentare Titolo abilitativo con le caratteristiche di cui sopra prevedendo una occupazione di suolo massima pari a 1/3 della superficie libera del lotto medesimo.
Anche per essi vale il previo accordo di tutte le proprietà aventi titolo.

Per gli ambiti B1 che si affacciano lungo la via IV Novembre, all'atto della realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione, attestato che la nuova realizzazione stradale comporti abbattimenti di manufatti privati, il PGT prevede, oltre l'indice 1 mc/mq, la possibilità di recupero volumetrico pari a una quota *una tantum* aggiuntiva tra le destinazioni ammesse nell'ambito B1 pari a mc 150 per ogni fabbricato interessato e pari a mc 70 per ogni recinzione interessata dall'ampliamento stradale.
Tali volumi aggiuntivi si applicano a ciascun lotto identificato dalle recinzioni.

Art. 35 Ambiti B2 di completamento residenziale – volume esistente

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.
In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto nei limiti del volume esistente.

Le destinazioni ammesse sono:
destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- edifici residenziali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'Art. 3.4.53 RLI;
- garages di uso pubblico;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art. 27 della LR 12/2005.
Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Negli Ambiti B2 si applicano i seguenti indici e parametri:

1) Altezza massima	H = H max esistente
2) Rapporto di copertura	Rc = 1/3

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 11PR).

I lotti inedificati che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e per i quali si dimostri che non siano stati impegnati anche solo parzialmente per comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti sono edificabili con gli stessi indici e parametri dell'ambito B1.

Le istanze di singole proprietà già edificate, senza modificare in alcun modo la forma del lotto di competenza originario, potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di 1 mc/mq previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a 1 mc/mq nel rispetto di tutti i parametri edilizi citati nell'ambito B1.

Una verifica particolare in questo senso verrà effettuata nel caso che i lotti liberi o i lotti per i quali si richiede un incremento abbiano fatto parte a Piani di Lottizzazione approvati negli ultimi 10 anni dalla data di adozione del PGT.

Gli ambiti B2 sono esclusi ai sensi dell'art. 65 comma 1bis della L.R. 12/2005 in applicazione dell'art.1, comma 7, della L.R. 15 del 15/07/1996 dalla possibilità di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti così come definito al capo primo artt. 63 e 64 della citata L.R. 12/2005.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati esclusivamente o lato corte o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

E' possibile realizzare nelle superfici libere dall'edificazione una struttura aperta in legno o ferro/metallo con coperture in legno o telo di dimensione massima di 4x4 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.
E' possibile inoltre realizzare una struttura chiusa (depositi in legno) di dimensione massima di 3x3 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.
Tali strutture potranno essere collocate, previo presentazione di progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire, nel rispetto del Codice Civile, in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà.
Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, ma contribuiscono alla definizione della superficie coperta.

Per questi ambiti è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 11 PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:
1) finitura delle superfici murarie di facciata
2) coperture
3) pavimentazioni

4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori (Allegato D) dell'elaborato 10aPR.

I pubblici esercizi all'interno dell'ambito B2 che stipulano convenzioni con il Comune per la fornitura gratuita di servizi di catering e/o rinfreschi per feste, attività benefiche, commemorazioni ed eventi per almeno 100 coperti per due volte all'anno possono chiudere con elementi metallici apribili e vetrati gli spazi che già occupano con strutture aperte all'interno del lotto di competenza, previo accordo di tutte le proprietà aventi titolo.

Tali interventi sono soggetti a presentazione e approvazione di Titolo abilitativo convenzionato con progetto dettagliato del manufatto e del suo inserimento nel contesto urbano.

In questa fattispecie tale manufatto non costituisce volume ai fini della verifica del volume esistente.

Nel caso in cui i pubblici esercizi intendano stipulare convenzioni di cui sopra, ma non occupino parte del suolo di proprietà con strutture aperte, già alla data di adozione del Piano, possono presentare Titolo abilitativo con le caratteristiche di cui sopra prevedendo una occupazione di suolo massima pari a 1/3 della superficie libera del lotto medesimo.

Anche per essi vale il previo accordo di tutte le proprietà aventi titolo.

Negli ambiti B2 individuati con apposita perimetrazione nell'elaborato 8PR anche in considerazione degli studi effettuati sul sistema commerciale e della particolare caratteristica dell'area centrale del Comune, è esclusa la possibilità di insediamento di nuovi pubblici esercizi.

Per gli ambiti B2 che si affacciano lungo la via IV Novembre, all'atto della realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione, attestato che la nuova realizzazione stradale comporti abbattimenti di manufatti privati, il PGT prevede la possibilità di recupero volumetrico pari a una quota *una tantum* aggiuntiva tra le destinazioni ammesse nell'ambito B1 pari a mc 150 per ogni fabbricato interessato e pari a mc 70 per ogni recinzione interessata dall'ampliamento stradale.

Tali volumi aggiuntivi si applicano a ciascun lotto identificato dalle recinzioni.

Art. 36 Ambiti B3 – di completamento con presenze significative di aree verdi

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate con significativa presenza di aree verdi e numerose piantumazioni.
In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto nei limiti del 10% del volume esistente.

Le destinazioni ammesse sono:
destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- edifici residenziali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'Art. 3.4.53 RLI;
- garages di uso pubblico;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art. 27 della LR 12/2005.
Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Negli Ambiti B3 si applicano i seguenti indici e parametri:

1) Altezza massima	H = H max esistente
2) Rapporto di copertura	Rc = 1/3

La demolizione e ricostruzione è consentita con sagoma libera a condizione che non comporti l'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti.

E' comunque fatto divieto di abbattere alberi ad alto fusto ed è fatto obbligo di sostituire eventuali essenze malate.

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 11PR).

Gli ambiti B3 sono esclusi ai sensi dell'art. 65 comma 1bis della L.R. 12/2005 in applicazione dell'art.1, comma 7, della L.R. 15 del 15/07/1996 dalla possibilità di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti così come definito al capo primo artt. 63 e 64 della citata L.R. 12/2005.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati esclusivamente o lato corte o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

E' possibile realizzare nelle superfici libere dall'edificazione una struttura aperta in legno o ferro/metallo con coperture in legno o telo di dimensione massima di 4x4 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.
E' possibile inoltre realizzare una struttura chiusa (depositi in legno) di dimensione massima di 3x3 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.
Tali strutture potranno essere collocate, previo presentazione di progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire, nel rispetto del Codice Civile, in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà. Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, ma contribuiscono alla definizione della superficie coperta.

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 11 PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:
1) finitura delle superfici murarie di facciata
2) coperture
3) pavimentazioni
4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori (Allegato D) dell'elaborato 10aPR.

Con apposita simbologia e perimetrazione è identificata un'area in cui insistono attività produttive non conformi al contesto di verde privato che domina la zona. In questa area è consentita la demolizione dell'edificio industriale / artigianale e la ricostruzione di edificio residenziale con slp pari a 2/3 di quella industriale / artigianale esistente.
Indici e parametri da rispettare sono quelli indicati per le zone B1.

Art. 37 Ambiti a verde privato inedificabile

Sono destinati al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi privati.

E' ammessa la realizzazione di strutture sportive a carattere privato a condizione che non diano origine a volumetrie aggiunte.
E' possibile, inoltre, la copertura di piscine o campi da tennis con tensostrutture o mediante altri sistemi comunque rimovibili.

In dette aree vigono rigorosamente le norme previste per la tutela e lo sviluppo del verde di cui all'Art. 15 delle presenti Norme

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrate (nei limiti consentiti dalla Legge), coperte con adeguato strato di terra da coltivo che consenta la realizzazione di prato con messe a dimora di arbusti e nuove alberature.

Infine è possibile realizzare depositi attrezzi, in legno o muratura e copertura in tegole, della dimensione massima di m 4,00 x 3,00 x h 2,70 e serre, in vetro o policarbonato retto da struttura lignea o di metallo, con h 2,40 max e una superficie massima pari ad 1/100 del lotto e comunque mai superiore a 60 mq.
Tale realizzazione non è soggetta al pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo sul costo di costruzione.

Tali strutture potranno essere collocate, previo presentazione di progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire, nel rispetto del Codice Civile, in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà.

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 11 PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

1) finitura delle superfici murarie di facciata
2) coperture
3) pavimentazioni
4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori (Allegato D) dell'elaborato 10aPR.

Cap. V - AMBITI PRODUTTIVI

Art. 38 Ambiti D1 di completamento industriale e artigianale

Sono gli ambiti industriali o artigianali esistenti o in via di completamento.
In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:
destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) impianti industriali e artigianali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione) anche aperte all'uso pubblico max mq slp = 150 con limitazione dell'orario di apertura in coincidenza con quello delle aziende;
c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;
d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

e) due abitazioni al massimo per ciascuna attività produttiva insediata, con una superficie massima ciascuna di 150 mq di Slp, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di Uf.
f) centri benessere – palestre
g) commercio limitatamente a rivendita autovetture, esposizione di prodotti legati alla propria produzione e vendita di prodotti semilavorati

Le destinazioni (b), (c) e (d) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).
Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

Non sono ammesse destinazioni commerciali di nessun genere o l'apertura di esercizi pubblici, anche mediante trasformazione di edifici esistenti, di misura superiore a quanto consentito alla lettera b).
Ai fini del versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria la destinazione a centri benessere – palestre è assimilata al commerciale.
La destinazione di cui al precedente punto e) è soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della residenza.

In questi ambiti il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale nonché dall'art. 27 della LR 12/2005.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,60 mq/mq
2) altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici H = 10,00 ml
   sono ammesse altezze superiori solo per edifici non espressamente adibiti a lavorazione.

In questi Ambiti non sono consentiti insediamenti di attività produttive ad incidente rilevante.
Per quanto attiene alle industrie classificate come insalubri di 1°classe ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS./34 dovrà essere presentata dal richiedente una relazione tecnica che dimostri che l'attività da insediare non comporta la produzione di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico eccedente gli standards riportati nel Regolamento di Igiene Tipo vigente, nonché la produzione di rifiuti tossici e nocivi.
Per tutti gli altri tipi di attività dovranno essere comunque fornite garanzie di compatibilità ambientale, secondo le modalità stabilite dalla Autorità sanitaria.

Nel caso di tettoie aperte, comprese anche strutture rimovibili, all'interno di ambiti destinati all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Slp ammessa.
Le tettoie in ambiti destinati all'attività produttiva se eccedono il 20% della slp ammessa saranno complessivamente considerate ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo per smaltimento dei rifiuti.

Nel caso di cambi d’uso o di ampliamenti, si procederà alla verifica dello standard (nel caso degli ampliamenti verranno considerati solo gli ampliamenti stessi e non l’intera costruzione, anche se coinvolta da ristrutturazione complessiva): lo standard a parcheggio (che potrà essere di uso pubblico ma privato) dovrà essere infatti sempre garantito fatto salvo il rispetto dell’art. 46.

Art. 39 Cabina di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme, con altezza massima fuori terra non superiore a ml 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto dalle presenti norme;
4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.
5) le cabine, seppur realizzate strutturalmente con materiale prefabbricato, dovranno essere rivestite con materiali della tradizione locale e con copertura a due falde con manto in coppe o tegole a canale.

Art. 40 Piani attuativi e impianti elettrici

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare Ministero LL.PP. Dir. Urb. del 13.01.1970 n° 227.

In particolare, dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

Art. 41 Campi elettromagnetici

Nella generalità dei casi il limite di esposizione che non deve essere superato è di 100μT per l'induzione magnetica e 5 KVm per il campo magnetico, mentre per le aree a gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi e gli ambienti scolastici si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 3 microtesla (art 4 del DPCM 8 luglio 2003).

La fascia di rispetto degli elettrodotti è riportata con apposito simbolo grafico negli elaborati 1/c DP, 4DP, 8PR.

In merito alle fasce di rispetto degli elettrodotti si rimanda all'art. 23 delle presenti norme.

Cap. VI - AMBITI AGRICOLI

Art. 42 Ambiti E agricolo

Comprende le parti di territorio destinate all'uso agricolo evidenziate con apposita campitura negli elaborati 8PR.
In esse valgono, ai fini dell'attività edificatoria oltre alle norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura nel Titolo III articoli 59, 60, 61 e 62 della L.R. 12/2005, i seguenti indici e parametri:

1) altezza massima:

a -per le abitazioni ammesse	H	8,00 ml
b -per le attrezzature e infrastrutture produttive	H	10,00 ml

2) distanza minima dal limite di zona funzionale

a -per le abitazioni ammesse	Art.13 del presente elaborato
b -per le attrezzature e infrastrutture produttive	20,00 ml

3) distanza minima dal confine di proprietà:

a -per le abitazioni ammesse	Art.13 del presente elaborato
b -per le attrezzature e infrastrutture produttive	10,00 ml

4) distanza minima dal ciglio stradale:

a -per le strade consorziali e/o private	5,00 ml
b -per tutte le altre	20,00 ml

5) distanza minima tra edificio ed edificio nell'ambito della stessa proprietà:

a -a destinazione residenziale	Art.13 del presente elaborato
b -a destinazione produttiva	10,00 ml
c -a diversa destinazione	20,00 ml

Per quanto riguarda i *nuovi allevamenti* non sono ammessi quelli di suini.
Tutti i *nuovi allevamenti* saranno realizzati così come stabilito dal Cap 10 del titolo III del vigente R.L.I. (Case rurali, pertinenze e stalle) e dovranno rispettare le seguenti distanze:

A) Bovini – bufalini – equini – ovi-caprini – struzzi

1) da zone ex D.M. 1444/68 A, B, C, F	200,00 ml
2) da case isolate di terzi (LR 12/05 art. 10 punto 4 lettera a punto 3) e zone D	100,00 ml
3) da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo diverse dal punto 2	25 ml

B) Avi-cunicoli – canili

1) da zone ex D.M. 1444/68 A, B, C, F	600,00 ml
2) da case isolate di terzi (LR 12/05 art. 10 punto 4 lettera a punto 3) e zone D	100,00 ml
3) da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo diverse dal punto 2	25 ml

Le distanze sopra indicate ai punti A) e B) hanno un carattere di reciprocità, il calcolo delle stesse, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.

Tuttavia il limite massimo di rispetto degli allevamenti è rappresentato nell'elaborato 1/c DP mediante una circonferenza virtualmente disegnata sul centro dell'azienda. Le distanze descritte precedentemente alle lettere A e B vanno verificate lungo tutto il perimetro del nuovo edificio destinato a stalla.

Per l'allevamento suino esistente a sud del territorio comune e a confine con Treviglio e Brignano il limite massimo di rispetto è rappresentato nell'elaborato 1/c DP con raggio 600 ml salvo verso nord dove il limite è disegnato sulla base del limite pianificato dal PRG vigente alla data di adozione del PGT.

Tutte le distanze indicate nei punti A) 1) e B) 1) possono essere aumentate o diminuite di norma del 50% secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, all'adozioni di tecnologie d'avanguardia in ambito agro-ambientale, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti con parere favorevole dell'ASL. In caso di accoglimento da parte dell'ASL dell'istanza di riduzione delle distanze dalle zone A, B, C, F per nuovi allevamenti, questo non comporterà effetti di alcun tipo sulla possibilità di realizzare nuovi insediamenti così come definiti dal Documento di Piano.

Le nuove costruzioni da realizzare negli ambiti A, B, C, D ove non fossero verificate le distanze di cui ai punti A) 1), B) 1), A) 2) e B) 2) dovranno distare rispettivamente:
50 metri dagli allevamenti esistenti di cui alla lettera A)
300 metri dagli allevamenti esistenti di cui alla lettera B)
Rimane sempre possibile e in ogni circostanza di eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria.

E' vietata l'apertura e il trasferimento di esercizi di vendita al dettaglio, eccezion fatta per la vendita di prodotti di coltivazione o allevamento del fondo, dei prodotti florovivaistici anche non di propria produzione, dei prodotti complementari (articoli da giardino ecc.), purché tali attività non superino il 20% della volumetria totale ammessa.

Per quanto riguarda i filari alberati in aree agricole è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione di tali apparati arborei salvo quanto previsto nell'ultimo capoverso in questo medesimo articolo. E' vietata la distruzione anche parziale di tali apparati salvo accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale.

Per le rogge nel territorio agricolo è fatto divieto di interruzione, rottura o interramento - tombinatura, fatto salvo accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale.
La pulizia e tutela delle sponde delle rogge è obbligo dei conduttori dei fondi agricoli.

Negli ambiti E in aree inferiori a mq 15.000 limitrofe alle infrastrutture viarie principali e comunque in zone concordate con l'Amministrazione Comunale, è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici al fine del risparmio energetico e della produzione di energia alternativa.

In tutte le attività di allevamento dovranno essere rispettate le direttive della norma comunitaria del 1 gennaio 2007 in materia di benessere animale.

Il territorio agricolo non è recintabile salvo per le attrezzature florovivaistiche documentate con adeguata certificazione.
Le attività florovivaistiche documentate possono presentare richiesta di recinzione (h max = 2,00 metri) che dovrà essere realizzata con paletti di ferro infissi nel terreno, senza plinto, più rete metallica interposta con siepe verde su entrambi i lati di essa.

In tali ambiti nel caso di tagli di filari di piante è necessaria la ripiantumazione di esemplari adulti della stessa specie e nella medesima quantità.

Tutti i fabbricati in tale ambito, ove sia prevista la permanenza di persone, devono essere dotati di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente.

Art. 43 Ambito E1 – Aziende agricole

Il piano delle Regole individua gli ambiti E1 destinate al mantenimento e allo sviluppo dell'attività agricola, di allevamento di bovin, ovini e suini esistenti.

In tutte le attività di allevamento dovranno essere rispettate le direttive della norma comunitaria del 1 gennaio 2007 in materia di benessere animale.

Per quanto riguarda le distanze da rispettare tra allevamenti e altri ambiti funzionali valgono le disposizioni contenute all'art. 42

Infine valgono gli indici e i parametri edilizi contenuti nel precedente articolo 42.

In tali ambiti nel caso di tagli di filari di piante è necessaria la ripiantumazione di esemplari adulti della stessa specie e nella medesima quantità.

Art. 44 Aree non soggette a trasformazione

Comprende le parti di territorio destinate a verde agricolo inedificabile, coltivate, dove è vietata qualsiasi tipo di edificazione (soprassuolo e sottosuolo) neppure a scopo agricolo.

Sono ammesse esclusivamente le piantumazioni di albero d'alto fusto disposti in semplice o duplice filare.
In ogni caso è obbligo conservare tutte le essenze esistenti oltre che il sistema delle rogge e il disegno del tessuto agricolo esistente.

In tali ambiti nel caso di tagli di filari di piante è necessaria la ripiantumazione di esemplari adulti della stessa specie e nella medesima quantità.

Art. 45 Edifici esistenti non più destinati ad uso agricolo

Tali edifici ai sensi della LR 12/05 art. 10 punto 4 lettera a punto 3, identificati negli elaborati 8PR con apposita grafia possono essere destinati ai seguenti usi:
destinazione principale ai sensi dell'art. 51 L.R. 12/2005
- edifici residenziali

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 L.R. 12/2005
- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per l'ambito e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'Art. 3.4.53 RLI;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 L.R. 12/2005
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono quelle previste dall'art.27 della LR 12/2005 alle lettere a, b, c, d.

Il volume edificabile coincide con il volume esistente che va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Per questi ambiti è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.

Nel caso di richiesta di titolo abilitativo si considera la destinazione residenziale non soggetta a monetizzazione degli standard mentre nel caso di destinazione commerciale o terziaria si applica la variazione degli standard contemplata all'art. 46 tra residenza e commercio e terziario.

TITOLO V

NORME SPECIALI E TRANSITORIE

CAP. I – NORME SPECIALI

Art. 46 Standard minimi e standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso

In tutti gli ambiti di trasformazione e nei casi riportati nel presente articolo inerenti la variazione d'uso la quantità minima di standard da cedere gratuitamente e/o monetizzare è pari a 26,5 mq/mc di volume residenziale, a 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata ad uffici, negozi, attività commerciali e attività terziarie in genere, a 20 mq ogni 100 mq di superficie fondiaria destinata alle attività produttive per gli ambiti D1 di completamento industriale e artigianale e a 20 mq ogni 100 mq di superficie territoriale destinata alle attività produttive per le aree di trasformazione.

Fermo restando le disposizione di cui alla Legge Regionale 12/2005, i seguenti casi di mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, attuati con esecuzione di opere edilizie o senza opere edilizie (limitatamente alla media distribuzione), comportano variazione degli standard urbanistici minimi:

DA	A
INDUSTRIA Standard = 20% della Sf	COMMERCIO/TERZIARIO Standard = 100% della Slp
INDUSTRIA Standard = 20% della Sf	PALESTRE / MENSE AZIENDALI Standard = 50% della Slp
INDUSTRIA Standard = 20% della Sf	SPETTACOLO Standard = 30% della Slp
RESIDENZA Standard =Vol/150 x 26.5 mq.	COMMERCIO/TERZIARIO Standard = Slp * x100%
RESIDENZA Standard =Vol/150 x 26.5 mq.	INDUSTRIA Standard = 20% della Sf

* La Slp è quella corrispondente al volume residenziale che cambia destinazione

Tali variazioni degli standard urbanistici minimi si applicano anche se la destinazione di partenza non ha mai dato luogo a cessioni di standard urbanistici. In questo caso lo standard da reperire a seguito del mutamento è l'intera quantità descritta nella precedente tabella.

Nei casi delle citate modifiche di destinazione d'uso è consentita la monetizzazione totale o parziale degli standard non ceduti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il mutamento delle destinazioni d'uso di aree e di edifici attuati con o senza esecuzione di opere comportano sempre l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo le casistiche indicate nel medesimo articolo e delle relative deliberazioni comunali.

CAP. II – NORME TRANSITORIE

Art. 47 Ambiti dei Piani di Lottizzazione Vigenti e validità transitoria di titoli abilitativi

Ambiti dei Piani di Lottizzazione Vigenti

Con apposita campitura e simbolo grafico nell'elaborato 8PR sono identificati i Piani di Lottizzazione Vigenti e in particolare quello di via 2 Giugno e quello di via Nazioni Unite.

Tali ambiti sono regolati dalle volumetrie ammesse e dalle destinazioni d'uso nonché da ogni parametro e indice contenuti nei piani attuativi medesimi e nelle rispettive Convenzioni conservate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Oltre agli adempimenti e alle opere previste nelle Convenzioni sopra citate sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A completamento delle opere private e al collaudo delle opere pubbliche da eseguire a carico dei lottizzanti, verificato infine l'adempimento degli obblighi di versamento degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, delle cessioni delle aree e delle eventuali monetizzazioni, tali ambiti sono in tutto assimilati agli ambiti B2 (art. 35 del presente elaborato).

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 11 PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

1) finitura delle superfici murarie di facciata
2) coperture
3) pavimentazioni
4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 10aPR.

Inoltre è fatto obbligo in questi ambiti il rispetto del precedente art 15 del presente elaborato in materia di tutela e sviluppo del verde.

Validità transitoria di titoli abilitativi

Entro quattro mesi dalla data di approvazione del PGT tutti i titoli abilitativi in essere rilasciati, ma per i quali non siano ancora iniziati i lavori mantengono la loro validità indipendentemente dagli indici e dai parametri introdotti dal PGT e sono quindi ammesse proroghe e varianti che non comportino incremento volumetrico rispetto al progetto asseverato o autorizzato. Tale norma transitoria si applica esclusivamente ai titoli abilitativi che insistono nei soli ambiti B1, B2, B3 e D1.