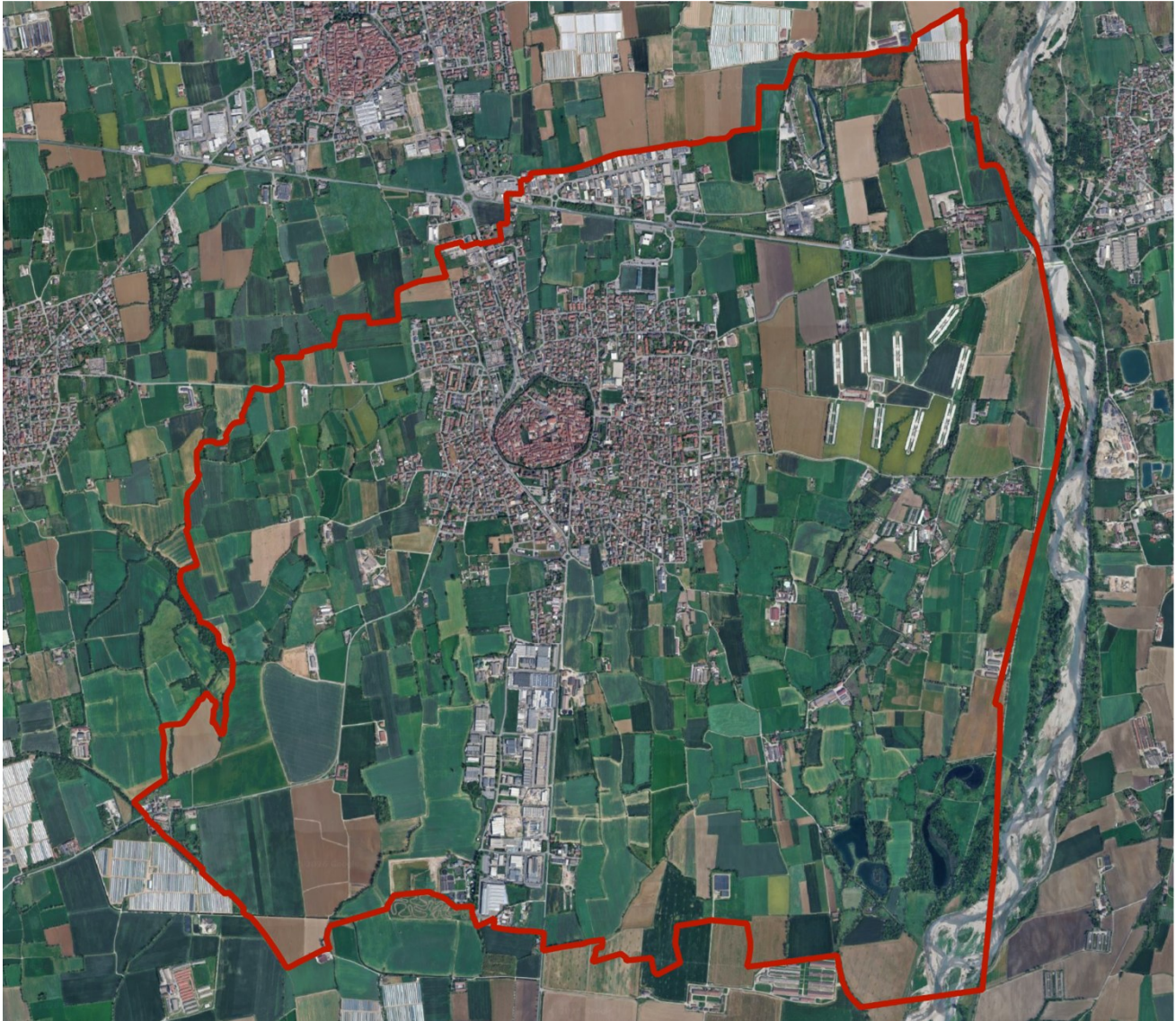




Variante generale al PGT

COLOGNO AL SERIO



Piano delle Regole

PR0 – NTA

Disciplina di governo del territorio – Norme Tecniche di Attuazione

Settembre 2026

*Adozione Delibera n. del
Compatibilità Decreto Presidente n. del
Approvazione Delibera n. del*

Arch. Filippo Simonetti
P.T. Francesco Fagiani
P.T. Camilla Pansa

SOMMARIO

0	Premessa	4
CAPO I - Disposizioni generali		7
1	Applicazione del Piano delle Regole, rapporti con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi	7
2	Elaborati costitutivi del PdR	8
3	Glossario	9
CAPO II - Attuazione del piano		16
4	Modalità di attuazione del Piano	16
5	Applicazione degli indici urbanistici e perequazione	18
6	Destinazione d'uso	20
7	Obiettivi di qualità architettonica, applicazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale	21
CAPO III - Disciplina di governo del territorio		22
8	Territori e sistemi territoriali	22
Capo III/1 - Territori soggetti a rilevante trasformazione urbanistica		23
9	Ambiti di Trasformazione	23
Capo III/2.1 - Territori ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica – territori urbanizzati		25
10	Centro storico, Nuclei di antica formazione e altri Insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali	25
11	Tessuto urbano da consolidare	27
Tabella RES - Disciplina del tessuto urbano da consolidare residenziale		31
12	Tessuto della produzione	32
Tabella PROD - Disciplina del tessuto della produzione		36
Capo III/2.2 - Territori ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica – territori agricolo-naturalistici		37
13	Territori agricolo-naturalistici	37
Capo III/3 - Sistema della mobilità		46
14	Territori destinati alla mobilità	46
15	Sistema della mobilità ciclopedonale	50
Capo III/4 - Rete ecologica comunale		51
16	La rete ecologica Comunale, caratteristiche, obiettivi di governo e disposizioni specifiche	51
Capo III/5 - Sistema dei beni di interesse storico ed ambientale		52
17	Obiettivi di governo del sistema dei beni di interesse storico ed ambientale - applicazione della DGR n° 7/11045	52
Capo III/6 - Sistema delle dotazioni territoriali		54
18	Organizzazione del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico	54
CAPO IV - Tutela ambientale		55
Capo IV/1 - Tutela geologica ed idrogeologica		55
19	Tutela geologica ed idrogeologica del territorio	55
Capo IV/2 - Inquinamento acustico		58
20	Tutela dall'inquinamento acustico e classificazione acustica del territorio comunale	58
Capo IV/3 - Tutela da elettrosmog		59
21	Finalità e campi di applicazione	59
22	Installazione di impianti per telefonia mobile	59
23	Installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva	61
24	Fasce di rispetto dagli elettrodotti	61
Capo IV/4 - Altre disposizioni		62
25	Depositi temporanei di materiali all'aperto	62
26	Area cimiteriale e fasce di rispetto cimiteriale	63

27	Aree nelle quali vietare la collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo	63
28	Aree escluse dall'applicazione della l.r. n. 7/2017, relativa al recupero dei vani e locali seminterrati esistenti	63
29	Misure transitorie	63

Allegato n.1 - Elenco degli usi del suolo 66

I	Usi del suolo	66
---	---------------	----

Allegato n.2 - Indicazioni per la redazione del piano di gestione e sviluppo aziendale (P.G.az.) 73

I	Aspetti generali	73
2	Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole professionali	73
3	Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato	75
4	Estensione aziendale	76
5	Elementi di merito	76

Allegato n.3 - Disposizioni per la qualità degli interventi di trasformazione del suolo e dei fabbricati 78

I	Premessa	78
2	Glossario	78
3	Prescrizioni di qualità edilizia per gli interventi nel nucleo di antica formazione	81
4	Prescrizioni di qualità edilizia per gli interventi nel tessuto urbano da consolidare	82
5	Prescrizioni tipologiche ed ambientali per gli interventi nei territori agricolo-naturalistici	83
7	Prescrizioni specifiche di tutela della qualità acustica del territorio	89
8	Illuminazione degli spazi aperti	93

Allegato n.4 - Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale 94

I	Finalità, contenuto e valore della presente guida	94
2	Applicazione dei gradi di intervento	94
3	Gradi di intervento sugli edifici	95
4	Gradi di intervento sulle facciate	98
5	Prescrizioni generali d'intervento	99
6	Spazi ineditati di pertinenza di fabbricati di interesse storico-architettonico	103
7	Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare	103
8	Facoltà del Sindaco in merito all'inserimento ambientale	104

Tabella PRI - Sintesi delle possibilità perequative per i territori disciplinati dal piano delle regole 105

0 Premessa

Il presente documento costituisce la parte testuale del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Cologno al Serio. L'applicazione dei suoi disposti normativi è riferita a quanto rappresentato nelle tavole PR1 Disciplina di governo del territorio, PR2.1 I nuclei antichi – gradi di intervento e PR2.2 Insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali esterni ai nuclei antichi – gradi di intervento, PR3 Classi di sensibilità, PR4 Rete ecologica comunale, PR5 Studio paesistico - Elementi storici e DP5 Quadro strategico.

Le Tatt. PR1, PR2, PR3 e le presenti norme sono correlate ai differenti ambiti di regolazione definiti dal Documento di Piano. Il Piano delle Regole ne costituisce sia parte di maggior dettaglio che di sviluppo delle strategie in esso contenute. Stante la datazione del PGT vigente il presente piano delle regole opera in parziale continuità con le vigenti scelte zonizzative, operandone modifiche significative solo laddove pare opportuno aggiornarle e/o laddove occorre renderne coerenti le previsioni alle strategie perseguite dal Documento di Piano nella nuova versione.

Le peculiarità del presente Piano delle Regole richiede una breve introduzione.

In primo luogo, occorre rimarcare che il ciclo di espansione edilizia che ha caratterizzato la realizzazione dei nuovi insediamenti esterni al nucleo antico si è fortemente ridimensionato. Dopo secoli di equilibrio tra dimensioni del nucleo urbano e patrimonio delle aree agricole, nel giro di pochi decenni la misura del paese è cresciuta, in un processo di espansione in cui alla rapidità delle realizzazioni non è sempre corrisposta la qualità e l'ordine dei nuovi assetti. Questa rilevante trasformazione ha portato alla soddisfazione delle nuove esigenze abitative e produttive ma in cambio di un rilevante consumo di suolo e di una parziale perdita di identità dell'abitato e dei suoi rapporti costitutivi con il paesaggio locale, rendendo più labile la rete delle sue relazioni con il territorio rurale e naturale del piano e della valle fluviale.

Il Piano delle Regole oggi, lasciando al Documento di Piano la trattazione degli ambiti di opportuna trasformazione urbanistica, che, in riferimento alle norme regionali, devono essere significativamente ridotti, si deve perciò occupare di disciplinare ciò che, prevedibilmente, non sarà oggetto di grandi trasformazioni ma, semmai, di interventi di manutenzione, ristrutturazione o sostituzione. Il Piano delle Regole si deve dunque occupare della qualificazione di ciò che già c'è. A tal fine la sua attenzione è data soprattutto all'individuazione delle condizioni e delle modalità del mutamento dei luoghi e dei fabbricati. Il tutto valorizzando gli strumenti normativi che consentono un più raffinato indirizzo del governo del territorio; in particolare, la perequazione, l'articolazione del concetto di standard, indirizzi specifici per il controllo del paesaggio (urbano ed agricolo), nomenclatura accurata per la gestione degli usi.

Inoltre, in occasione della necessaria redazione del nuovo Regolamento Edilizio in coerenza al Regolamento Edilizio Tipo, si ritiene opportuno che le presenti disposizioni stralcino in allegato le norme che più specificamente possono riferirsi a quello strumento (es. *“Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale”*, ecc...) permettendo così una più agile gestione futura del governo del territorio.

NORME SUGLI USI

Già con la l.r. 1/01, introducendo il principio che gli usi non esclusi erano da considerarsi sempre ammessi, il legislatore regionale aveva di fatto riconosciuto il forte mutamento e la notevole articolazione avvenuta nel sistema degli usi del territorio, non più strettamente confinabili nella tradizionale divisione tra usi residenziali, commerciali, produttivi e agricoli, cui, per norma, si faceva corrispondere un differente ambito ed un differente carico territoriale.

Le innovazioni prodottesi negli stili di vita e nell'economia lombarda hanno portato a modalità di utilizzo del territorio spesso non più strettamente confinabili in ambiti dedicati, attraverso la strumentazione dello *zoning*. Così l'agriturismo è certo un uso agricolo, ma volto ad avvicinare all'agricoltura la popolazione urbana; così la pratica sportiva non è più necessariamente riducibile negli ambiti a ciò dedicati, ma si svolge spesso, si pensi al jogging o al ciclismo, in ambiti esterni al territorio urbano; così la produzione manifatturiera non è più necessariamente sinonimo di impatto ambientale e di produzione di effetti incompatibili con la residenzialità; così gli

usi legati al *loisir*, ad esempio il *fitness*, si trovano in ambiti di frontiera tra la produzione di servizi, il commercio e la pratica sportiva.

Il Piano delle Regole, per permettere un governo urbanistico più preciso è perciò dotato di uno strumento di classificazione degli usi assai articolato, l'Allegato I "Elenco degli usi del suolo", volto, in riferimento ad una classificazione riconosciuta (il codice ISTAT), all'individuazione più precisa degli usi reali in atto.

STANDARD

Già la l.r. 1/01, istitutiva del Piano dei Servizi, aveva fortemente innovato il tradizionale approccio al concetto di standard, stabilendo, finalmente, l'importanza di far corrispondere alla previsione di piano per le attrezzature pubbliche l'effettiva fruibilità delle stesse. Inoltre, in considerazione delle crescenti difficoltà finanziarie delle amministrazioni locali, il legislatore regionale ha inteso promuovere fortemente il concorso degli attori privati, in una logica di sussidiarietà orizzontale, all'erogazione di servizi di interesse pubblico.

Il metro di misura di un PGT non è più dunque, come spesso riduttivamente accadeva per il PRG, il mero raggiungimento della misura minima di standard, ma la corretta articolazione delle loro previsioni di fruizione e di sviluppo in raccordo con le possibilità di concorso delle risorse private. In riferimento a ciò muta di molto anche la classificazione stessa degli standard che non è più semplicemente riconducibile alla suddivisione in parcheggi, attrezzature pubbliche, attrezzature scolastiche e verde pubblico. È infatti opportuno, in relazione alle specifiche caratteristiche del territorio, valutare anche altre necessità di dotazioni di interesse pubblico. Per questa ragione il Piano delle Regole, come del resto la stessa l.r. 12/05, non usa più il termine *standard*, e, mutuando il termine dal dibattito nazionale sul tema, li denomina *dotazioni territoriali*. Le dotazioni territoriali sono dunque più articolate dei tradizionali standard e comprendono, fra l'altro, anche le *dotazioni ambientali* e la *residenzialità sociale*.

Si riconosce per le dotazioni ambientali (es.: sistemi lineari di campo) la loro forte valenza strategica al fine della conservazione e valorizzazione sia del patrimonio ambientale che della qualità paesaggistica del territorio. Il Piano delle Regole, attribuendo dunque valenza pubblica alle dotazioni ambientali, rende possibile la loro correlazione agli interventi privati di trasformazione del territorio, in primis quelli nel territorio agricolo-naturalistico. Riconoscendo poi valenza pubblica agli interventi nel campo della residenzialità sociale, si rende possibile istituire misure urbanistiche di incentivazione della stessa, graduate in relazione alle sue diverse categorie, con particolare attenzione per l'affitto a canone sociale.

PEREQUAZIONE

Altre importanti innovazioni sono state altresì introdotte dalla l.r. 12/05 legittimando ed auspicando l'istituto della perequazione. Occorre considerare che l'assenza di consolidati istituti perequativi è stata una delle cause principali della difficoltà di governo del territorio urbano dal dopoguerra ad oggi, sottoponendo le amministrazioni pubbliche, ed i loro piani, sia a forti attese di valorizzazione dei suoli, che a rilevanti difficoltà economiche nell'acquisizione dei terreni necessari all'attuazione delle politiche di erogazione dei servizi pubblici. Poter utilizzare la perequazione nei nuovi piani, dove ormai le nuove espansioni insediative sono assai limitate quando non assenti, significa dunque cercare di articolare maggiormente le modalità di governo del territorio già costruito, per le quali, forse, il tradizionale *consolidamento allo stato di fatto* tipico delle zone B dei PRG, non pare più adatto a cogliere le opportunità e necessità di miglioramento che i prossimi anni presenteranno per le operazioni di rigenerazione di un tessuto edificato, spesso costruito velocemente e con limitata attenzione alla qualità compositiva e tecnologica. Si pensi ad esempio agli incentivi al risparmio energetico delle norme regionali e nazionali, ma si pensi anche alle nuove necessità abitative connesse alla differente composizione e dimensione dei nuclei familiari.

Si tratta quindi di governare il prevedibile fenomeno di rinnovamento del patrimonio edilizio con modalità ben diverse da quanto fin qui praticato. Probabilmente per questa ragione il legislatore regionale ammette la possibilità della negoziazione dei titoli edificatori e prevede l'obbligatorietà, da parte delle amministrazioni comunali, della tenuta del registro dei diritti edificatori.

Il Piano delle Regole, tuttavia, nella consapevolezza della complessità del sistema perequativo per una struttura amministrativa non grande, sceglie di operare riducendo l'utilizzo della perequazione prevalentemente alle espansioni dell'edificato (sia per ambiti di trasformazione sia per permessi di costruire convenzionato) ed alla assegnazione di diritti compensativi per l'acquisizione di aree pubbliche. Si ritiene invece, in questa fase, di

utilizzare con modalità cautelativamente piuttosto ridotte le complicate meccaniche perequative per gli interventi di trasformazione del tessuto esistente.

QUALIFICAZIONE DEI FABBRICATI

Perché la ridefinizione del tessuto edificato nei prossimi anni avvenga all'interno di operazioni volte anche al miglioramento della qualità del paesaggio urbano, cioè della scena urbana, ove si svolgono le principali relazioni di cittadinanza, occorre che gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione perseguano nel nucleo antico la conservazione e valorizzazione dei caratteri costitutivi dell'architettura tradizionale, e, nel tessuto di recente insediamento, denominato dal Piano delle Regole *tessuto da consolidare*, la realizzazione di fabbricati perlomeno capaci di rappresentarsi positivamente sulla scena urbana attraverso una progettazione attenta alla composizione ed alle relazioni con il contesto.

A tal fine, il Piano delle Regole, nel nucleo antico, riconosce l'attenta classificazione specifica di ogni fabbricato già operata dal PGT precedente, cui corrisponde uno specifico grado di intervento da attuarsi in riferimento agli artt. 10 delle presenti norme, all'Allegato 4 al presente testo, all'*Abaco guida agli interventi nel centro storico (n2_t5)* e alle *Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico (n2_t6)*. La presente variante assegna i gradi d'intervento anche ai nuclei di antica formazione minori e agli altri *Insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali* diffusi nel territorio.

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Viene proposta la nomenclatura del Piano delle Regole in conformità alle definizioni degli indici urbanistici e dei parametri edilizi contenute nell'allegato B (Definizioni tecniche uniformi) del Regolamento Edilizio Tipo recepito da Regione Lombardia con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

MISURE SPECIFICHE PER LA RIGENERAZIONE

Al fine di promuovere la rigenerazione, il Piano delle Regole declina, in relazione ai tessuti, le premialità previste dalla DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020, con alcune relative correzioni normative per la sua migliore applicabilità.

NORME AGRICOLE

Il Piano delle Regole, all'interno di quanto previsto dalla l.r. 12/05, riconosce per le aree agricole del territorio la necessità di ammettere nuove modalità di sviluppo della conduzione agricola dei fondi, in linea con le opportunità di valorizzazione aziendale che le esperienze di agricoltura in ambito periurbano, quale ormai quello di questa parte del territorio lombardo, rappresentano come possibile indirizzo sia per una migliore redditività aziendale, che per una contemporanea qualificazione del paesaggio aperto.

A tal fine il Piano prevede sia la possibilità di usi non sempre riconducibili al tradizionale uso agricolo (es. agriturismo, fattorie didattiche, attrezzature sportive, commercializzazione di prodotti locali), che la loro correlazione, all'interno di uno specifico *Piano di sviluppo e gestione aziendale* (da realizzarsi con le modalità di cui all'Allegato 2 "Indicazioni per la redazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale P.g.Az."), con il potenziamento delle dotazioni ambientali.

Viene anche introdotta l'importanza del ciclo energetico delle aziende e delle loro prestazioni ambientali quali fattori premianti.

CAPO I - Disposizioni generali

I Applicazione del Piano delle Regole, rapporti con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi

- I.1 La disciplina d'uso del territorio comunale è stabilita dalle presenti regole.
- I.2 Gli ambiti di applicazione delle presenti disposizioni sono individuati dalle tavole PR1 e PR2 allegate al presente Piano delle Regole. In esse, i colori rappresentano i diversi territori, i simboli e le nomenclature che talvolta si sovrappongono ai colori, specificano ulteriori peculiari caratteristiche di zona. Le tavole inoltre riportano la divisione degli ambiti urbanizzati in specifici "ambiti di regolazione" che determinano le differenti specifiche di intervento come regolate dalla Tabella RES e dalla Tabella PROD. In riferimento alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è stabilita la seguente corrispondenza tra zone territoriali ed ambiti di regolazione:
- zone A: RES1 Centro Storico e RES2 Nuclei di antica formazione sparsi;
 - zone B: RES3 Tessuto urbano da consolidare a bassa densità, RES4 Tessuto urbano da consolidare ad alta densità, RES5 Insediamenti estensivi di impianto recente;
 - zone D: Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera PROD1 a nord e PROD 2 a sud;
 - zone E: AGR1 Ambiti agricoli di cintura verde, AGR2 Territori agricoli di pianura, AGR3 Territori agricoli del PLIS, AGR4 Parco agricolo sponda ovest del fiume Serio;
 - zone F: Sistema delle dotazioni territoriali.
- I.3 Per ciò che concerne gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le presenti regole hanno il solo valore di indirizzo temporaneo in attesa di sviluppo delle trasformazioni previste, che possono, in caso di attuazione mediante art. 12 della l.r. 12/05, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto previsto nel Piano delle Regole.
In attesa dell'attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione, per i fabbricati preesistenti in essi eventualmente compresi, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione senza aumento volumetrico.
- I.4 Il Piano delle Regole conferma la validità della delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 30.11.2021 di individuazione degli ambiti di rigenerazione e ne integra, per essi, le disposizioni con le specifiche norme dell'ambito d'appartenenza.
- I.5 Per le zone individuate come dotazioni territoriali, il presente documento ha valore prescrittivo in ordine alla definizione dell'area e della sua capacità edificatoria ammissibile, ma valore indicativo per ciò che concerne le modalità realizzative e gestionali. A tal fine il Piano delle Regole rinvia al Piano dei Servizi, che specifica, con maggior dettaglio, gli obiettivi prestazionali attesi e le modalità di attuazione degli interventi per il loro perseguimento. L'attuazione degli interventi sul sistema delle dotazioni territoriali può, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto previsto nel Piano delle Regole.
- I.6 All'Allegato I "Elenco degli usi del suolo" si fa riferimento ogni qualvolta nel testo delle norme compaiano sigle identificative degli usi ai quali il suolo ed i fabbricati sono destinati.
- I.7 Le dotazioni territoriali obbligatorie si intendono riferite agli usi insediati o da insediare e pertanto la Tabella PSI "Usi del suolo e dotazioni territoriali" all'art.6 delle NTA del Piano dei Servizi costituisce riferimento normativo per tali dotazioni.
- I.8 Successivamente all'approvazione del PGT può prevedersi l'ulteriore specificazione e perfezionamento delle modalità di governo del territorio mediante la redazione dei seguenti strumenti regolamentari e di programmazione:

- Regolamento di accesso al canone sociale nell'edilizia residenziale
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)
- Regolamento Edilizio
- Registro dei diritti edificatori
- Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati
- Regolamento Comunale del Verde

2 Elaborati costitutivi del PdR

2.1 Il Piano delle Regole è formato dai seguenti elaborati:

ELABORATI TESTUALI

- PR0 Disciplina di governo del territorio – Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati:
 - Allegato n.1 Elenco degli usi del suolo
 - Allegato n.2 Indicazioni per la redazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale P.g.Az.
 - Allegato n.3 Disposizioni per la qualità degli interventi di trasformazione del suolo e dei fabbricati
 - Allegato n.4 Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale

QUADERNI DEL PIANO DELLE REGOLE (TRATTI DAL PGT PREVIGENTE)

- n2_t2 Indagine sullo stato di fatto dei centri storici
- n2_t5 Abaco guida agli interventi nel centro storico
- n2_t6 Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL P.L.I.S. DEL LITEGGIO E DEI FONTANILI DI COLOGNO AL SERIO

Allegato 'B' – Norme tecniche di attuazione coordinate con il PGT presente variante

ELABORATI GRAFICI DEL PIANO DELLE REGOLE

- PR1.1 tavola in scala 1:6.000 e PR1.2, 1.3 e 1.4 tavole in scala 1:2.000 Disciplina di governo del territorio
 - PR2.1 tavola in scala 1:1.000 I nuclei antichi – gradi di intervento
 - PR2.2 tavole in scala 1:2000 Insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali esterni ai nuclei antichi – gradi di intervento
 - PR3 tavola in scala 1:8.000 Classi di sensibilità
 - PR4 tavola in scala 1:8.000 Rete ecologica comunale
 - PR5 tavola in scala 1:8.000 Studio paesistico – Elementi storici
 - PR6.1 tavola in scala 1:6.000 Carta del consumo di suolo – PGT vigente al 02/12/2014
 - PR6.2 tavola in scala 1:6.000 Carta del consumo di suolo – PGT variante
- 2.2 In caso di indicazioni contrastanti fra le tavole, prevalgono quelle di maggior dettaglio. Le prescrizioni contenute nella Tabella RES e nella Tabella PROD, in caso di contrasto prevalgono sulle presenti norme.
- 2.3 Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole, facenti parte anche del Documento di Piano, fino a loro sostituzione, nonché gli elaborati rappresentativi dei vincoli allegati al Documento di Piano, conservano la propria efficacia per le presenti regole anche in caso sia cessata l'efficacia del Documento di Piano stesso.
- 2.4 Dall'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, qualora vi sia esplicitamente richiamato, cessano di efficacia come disposizione del Piano delle Regole gli Allegati 3 e 4.

3 Glossario

- 3.1 L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dalle seguenti definizioni:

PARAMETRI URBANISTICI

3.2 *Biopotenzialità Territoriale (Btc)*

Si intende per biopotenzialità territoriale la capacità latente di auto-riequilibrio di un sistema di ecosistemi. Essa viene sinteticamente espressa in Mcal/mq/a per ogni porzione di territorio in relazione alla sua configurazione paesistica. I valori unitari di Btc assunti dal PGT sono i seguenti:

• Aree della mobilità carrale	0,10
• Area industriale	0,20
• Parcheggio	0,20
• Area mista residenziale-produttiva	0,25
• Area residenziale	0,30
• Incolto non produttivo	0,50
• Area mista con verde	0,70
• Prato permanente, pascolo	2,00
• Superficie agricola	1,10
• Coltive arboree, Vigneto	2,00
• Orto e frutteto familiare	2,50
• Parco pubblico e giardino privato	2,60
• Percorsi ciclopeditoni (realizzati con materiali drenanti)	2,60
• Filare alberato, fasce boscate	2,80
• Bosco	4,00

In sede di progetto possono essere assunti valori differenti in relazione alla specifica configurazione territoriale, previa dimostrazione analitica.

3.3 *Capacità edificatoria ammissibile*

Rappresenta la massima possibilità edificatoria di un'area per ogni forma di costruzione, comprese le dotazioni territoriali riconosciute dal Piano dei Servizi.

3.4 *Diritti edificatori*

Sono le disponibilità edificatorie di una porzione territoriale o di un fabbricato. Sono evidenziate nella Tabella PRI allegata alle presenti norme e si possono utilizzare entro i limiti della capacità edificatoria ammissibile. I diritti edificatori sono commercializzabili entro i limiti delle presenti norme.

3.5 *Dotazioni Territoriali*

Sono definite come dotazioni territoriali infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. Esso sono da realizzarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi, sia per iniziativa pubblica che con il concorso dell'iniziativa privata.

3.6 *Dt = Densità territoriale*

Esprime in metri quadri la Superficie lorda massima costruibile ogni mq di Superficie territoriale St.

3.7 *Edificabilità minima*

Rappresenta la misura minima ammissibile dell'intervento di trasformazione dei luoghi mediante nuova costruzione

3.8 IF = Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Ai fini della determinazione dell'IF non si tiene conto quindi delle operazioni quali frazionamenti, trasferimenti di proprietà, ecc. avvenuti dopo il 20.05.2008, adozione del primo PGT.

3.9 Lotto

Si intende l'unità catastale di riferimento al netto delle urbanizzazioni già realizzate o già previste alla data di adozione del Piano delle Regole.

I lotti si considerano liberi solo quando sono ineditati e non oggetto di frazionamenti successivi alla data del 20.05.2008, adozione del primo PGT. I lotti si intendono comunque liberi anche in presenza di fabbricati accessori, la cui SL, qualora esistenti, è tuttavia da considerarsi nel calcolo della capacità edificatoria ammissibile.

3.10 IC = Indice di copertura

È il quoziente del rapporto tra Superficie coperta e Superficie fondiaria.

3.11 IP = Indice di permeabilità

È il quoziente del rapporto tra Superficie permeabile e Superficie fondiaria.

3.12 Scop = Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Si considerano fuori terra i fabbricati sporgenti dal terreno più di m. 1 misurato dalla quota del piano di campagna originale alla quota emergente finita. Ai fini della determinazione della Scop non si computano gli incrementi di spessore in deroga ammessi dall'Allegato 3.

3.13 Sf = Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti

3.14 SL = Superficie lorda

Per Superficie lorda, esistente o di progetto, si intende la somma di tutte le superfici lorde dei singoli piani agibili e/o abitabili, non inferiori a 2,4 m, fuori e dentro terra, comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio ad esclusione di:

- balconi, fino ad una sporgenza di 1,5 m e coperture piane praticabili (terrazze) al netto delle parti in aggetto (oltre tale misura va considerata SL la parte eccedente);
- scale comuni, androni comuni e vani ascensore e relativi muri di competenza;
- autorimesse seminterrate nella misura non superiore a 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione; con l'esclusione dal conteggio degli spazi di manovra e/o degli androni di manovra coperti;
- locali comuni condominiali e locali comuni per i servizi tecnici del fabbricato condominiale;
- intercapedini e bocche di lupo inferiori a 1,5 m;
- autorimesse completamente interrate ed entro il profilo naturale del terreno;
- logge e porticati di uso pubblico o condominiale;
- sottotetti con altezze medie interne inferiori a 1,50;
- i manufatti di cui all'art. 11.15

Per le sole attività produttive:

- impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi;
- apparati tecnologici esterni, volumi tecnici emergenti dalla copertura, silos, piani di carico purché coordinate con la composizione del fabbricato (entro il limite max del 10% della SL esistente) purché coordinate con la composizione del fabbricato; in caso di nuovi edifici tali apparati, per quanto tecnologicamente possibile, dovranno essere contenuti nella sagoma dell'edificio;

- tettoie a sbalzo dagli edifici fino a m. 3.00, tettoie aperte a protezione di parcheggi, porticati liberi per passaggi coperti esterni, coperture;
- tettoie aperte di collegamento tra capannoni nel limite del 10% della Scop ammissibile, qualora utilizzate solo a fine di carico e scarico merci e stoccaggio temporaneo.

Inoltre, ai fini dell'incentivazione al risparmio energetico, non rientrano nel calcolo della SL e dell'altezza degli edifici:

- lo spessore eccedente i 30 cm dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali portanti, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e/o di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica in conformità alla vigente normativa;
- l'intero spessore delle murature perimetrali qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 12 della l.r. 33/2007 e s.m.i.
- le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica;
- locali per gli impianti tecnici del fabbricato se finalizzati ad un progetto di ottimizzazione dei consumi energetici e di risparmio delle risorse
- locali caldaia destinati ad impianto di cogenerazione che determini valori di consumo conformi a quanto previsto dalla normativa vigente;
- gli spazi tecnici necessari ai progetti di bioarchitettura.

Il valore della SL ottenuto attraverso i parametri urbanistici del presente piano, qualora ne ricorrano le condizioni, è da modificarsi in relazione alle modalità ed ai coefficienti di cui all'art. 5.10.

3.15 *Sm = Superficie minima*

Laddove indicata corrisponde alla superficie territoriale di cui è necessario disporre per poter utilizzare gli indici di utilizzo fondiario Df. Nel caso di interventi in aree agricole la Sm si riferisce alla Superficie aziendale totale.

3.16 *Sp = Superficie permeabile*

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Le pavimentazioni con capacità drenante sono computate in relazione alla loro effettiva prestazione, come evidenziato nelle relative specifiche tecniche.

3.17 *St = Superficie territoriale*

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3.18 *V= Volume*

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per una altezza virtuale di 3,3 m. Nella determinazione del volume al fine della quantificazione delle dotazioni territoriali in riferimento alla Tabella PSI "Usi del suolo e dotazioni territoriali" del Piano dei Servizi, il volume si intende riferito all'ingombro geometrico lordo della parte di fabbricato computata ai fini della SL o della Scop.

ALTRE DEFINIZIONI

3.19 *Ambiti di regolazione*

Sono quelle porzioni del territorio comunale che, in quanto caratterizzate da una relativa omogeneità di paesaggio, urbano o rurale, sono ritenute dal Piano delle Regole vocate per differenti modalità di intervento ed usi ammissibili. Per esse il Documento di Piano definisce le vocazioni generali ed il Piano delle Regole prevede specifiche articolazioni normative.

3.20 APEA

Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, sviluppate secondo gli obiettivi indicati dal Documento di Piano.

3.21 Bosco

Ai sensi dell'art.4 della l.r. 27/04 come modificata dalla l.r. 7/02/2006 n°3, e secondo quanto stabilito dal d.g.r. 8 marzo 2006 n°8/2024, sono considerati bosco:

a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo (come definita dalla DGR 8 marzo 2006 n°8/2024), esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri; la larghezza è pari alla distanza fra i lati esterni dei fusti, all'altezza del colletto delle piante, sommata alla chioma virtuale; questa è assunta di raggio pari a 2,50 m, a partire dal lato esterno del colletto, per ogni lato della formazione vegetale (DGR 8/2024 del 8 marzo 2006 art. 1);

b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;

c) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

Sono assimilati a bosco:

a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;

b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi

c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco (con esclusione di superfici agricole, frutteti, edifici ed aree di pertinenza, parchi e giardini –DGR 8/2024 del 8 marzo 2006 art. 12).

I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale (definita dalla DGR 7/14016 8/8/2003) ed i corsi d'acqua minori (come definiti dalla DGR 8 marzo 2006 n°8/2024) non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.

Per le definizioni specifiche si fa comunque riferimento alla normativa forestale regionale.

3.22 Cohousing

Abitazioni con servizi condivisi. Utilizzo residenziale che prevede forme di coabitazione, integrando gli alloggi privati con servizi progettati per favorire la condivisione di spazi comuni, oltre a esperienze di integrazione sociale e collaborazione funzionale. Al fine delle incentivazioni contenute nel Piano delle Regole, riconosce come cohousing solo gli interventi che si caratterizzano per almeno una superficie edificata di spazi per utilizzo comune (al netto degli spazi tecnici e dei sistemi distributivi) pari ad almeno il 10%, si qualificano con un progetto di buon vicinato vincolante per i cohouser e coerente con gli indirizzi del Piano dei Servizi, e prevedono modalità di apertura, ancorché regolata, di tali servizi all'intorno urbano. Gli spazi deputati all'utilizzo comune che prevedono modalità di apertura al contesto urbano sono parificati a dotazioni territoriali.

3.23 Corridoi e reti ecologiche

Un "corridoio ecologico" è una striscia di territorio che consente alla fauna ed alla flora spostamenti e collegamenti da una zona relitta all'altra, rendendo possibile la nutrizione o il raggiungimento di aree di nutrizione. Corridoi di questo tipo, oltre a costituire un percorso per animali che rifuggono gli spazi aperti, costituiscono un vero e proprio rifugio anche per organismi che si spostano nella matrice circostante o per vegetali che non vi troverebbero le condizioni di sviluppo e, al contempo, aumentano il valore estetico del paesaggio. La maggiore continuità ambientale che ne deriva riduce i tassi di estinzione (molto elevati in aree relitte di piccole dimensioni) e facilita la possibilità di ricolonizzazione di aree degradate da parte di vegetali e animali. Se sufficientemente ampi i corridoi ecologici possono anche ospitare nicchie ecologiche specifiche, migliorando la biodiversità del territorio. L'insieme di corridoi costituisce una "rete ecologica".

3.24 *Coworking*

Attività lavorativa svolta in condivisione con altri soggetti. È incentivata dal PGT qualora le attività svolte siano ammesse dall'ambito di appartenenza e riferite agli usi Ucb4, Ucc, Udb4, Udb6, Ugc, Ugd ed Uge, con prevalenza degli usi Ugc e qualora gli spazi per servizi comuni rappresentino almeno 1/3 della SL complessiva e siano aperti anche all'uso esterno, ancorché regolato.

3.25 *Fascia boscata*

Struttura vegetale plurispecifica, non rientrante nella definizione di bosco, ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto d'impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

3.26 *Fronti urbani da valorizzare*

Sono quelle porzioni di territorio urbano dove la qualità ed il coordinamento della composizione dei fronti edificati assume rilevanza per l'intera immagine del Paese. Il piano seleziona quindi le principali vie e piazze per le quali richiede attenzione alla composizione dei fronti edificati e degli spazi aperti su essi prospicienti e stabilisce le prestazioni da raggiungere e gli eventuali incentivi di cui è possibile disporre.

3.27 *Housing sociale*

Abitazioni pubbliche o private destinate alla locazione a canone sociale o moderato e caratterizzate da un progetto di gestione sociale degli alloggi della durata di almeno 10 anni.

3.28 *Opere di urbanizzazione primaria*

Si definiscono opere di urbanizzazione primaria gli impianti a rete necessari per rendere un'area inedita idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi e/o produttivi o le sistemazioni preliminari del terreno in funzione della futura realizzazione di aree a verde di quartiere. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade carrabili, i percorsi veicolari, gli slarghi, le strade pedonali e ciclabili d'uso pubblico e al servizio degli insediamenti comprese le aiuole e gli spazi verdi di stretta pertinenza e le eventuali barriere fonoassorbenti finalizzate all'adeguamento del clima acustico;
- le aree sistemate per la sosta e il parcheggio;
- le reti, le aree e gli impianti tecnologici, comprendenti: impianti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, di teleriscaldamento, di telefonia e di trasmissione dati, di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi, la pubblica illuminazione e l'antincendio;
- le opere di livellamento e pulizia del terreno, compresa la formazione di strato di coltivo e la semina a prato, preliminari alla successiva formazione di aree a verde di quartiere;
- le opere di realizzazione degli elementi di armatura del sistema ambientale o di tutela geologica ed idrogeologica.

3.29 *Opere di urbanizzazione secondaria*

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature puntuali atte al funzionamento sociale dell'ambito di intervento. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali e gli uffici pubblici al servizio del quartiere;
- i centri civici e sociali, gli edifici e le attrezzature per attività culturali;
- i servizi sanitari di quartiere;
- gli edifici per il culto al servizio del quartiere e relative pertinenze ed attrezzature;
- gli spazi pubblici attrezzati, il verde pubblico attrezzato, gli impianti per il gioco e lo sport al servizio del quartiere;
- le aree a verde attrezzato

- le piazze e gli spazi scoperti di uso pubblico, verdi e/o pavimentati e/o attrezzati.
- 3.30 *Perimetro urbanizzato*
Il Piano delle Regole definisce come perimetro urbanizzato la linea continua minore inclusiva di tutte le aree individuate nelle tavole PRI come appartenenti alle categorie “Tessuto urbano da consolidare” e “Territori della produzione artigianale e manifatturiera”.
- 3.31 *Piano di gestione e sviluppo aziendale (P.g.Az.)*
Nelle aree agricole le norme del P.G.T. stabiliscono per quali interventi gli elaborati di progetto devono essere integrati dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale P.g.Az., redatto da tecnico abilitato.
- 3.32 *Prato*
Il prato è costituito da una cotica polifita permanente o temporanea capace di sostenere più fienagioni nel corso dell'annata agraria; nel caso di cotica temporanea si parla di prati avvicendati: coltivazioni foraggere erbacee in avvicendamento che occupano il terreno per più annate agrarie consecutive (al massimo fino a cinque anni) e che sono costituite generalmente da leguminose pure o in miscuglio. Si distinguono in puri (erba medica, lupinella, sulla, trifoglio ladino, trifoglio pratense) e misti; nel caso di cotica permanente si parla di prati permanenti e pascoli –Coltivazioni foraggere erbacee fuori avvicendamento che occupano il terreno per un periodo superiore a cinque anni. Si dice prato permanente quando il foraggio viene, di norma, raccolto mediante falciatura. Si dice pascolo quando il foraggio viene utilizzato, di regola, soltanto dal bestiame pascolante.
- 3.33 *Rigenerazione urbana*
Insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano anche attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali, il recupero o il potenziamento di quelle esistenti, il risanamento del costruito mediante l'incremento delle prestazioni ecologiche dell'ambiente urbano.
- 3.34 *Scena urbana*
Sono gli spazi, generalmente pubblici, di riconoscibile rilevanza per la vita sociale. Il piano ne promuove la valorizzazione mediante la protezione della mobilità ciclopedonale, la qualificazione degli arredi e delle dotazioni di servizio, il miglioramento dei fronti urbani di riferimento.
- 3.35 *Seminativi*
Terreni utilizzati per coltivazioni agricole e terreni ritirati dalla produzione, o mantenuti in buone condizioni agronomiche e ambientali ai sensi dell'art. 5 del reg. Ce 1782/03, o adibiti a coltivazioni in serre o sotto ripari fissi o mobili (Regolamento CEE N. 795/04).
- 3.36 *Sistemi lineari di campo*
sono costituiti dalla rete esistente o di progetto delle alberature di bordo, o siepi da campo, o più in generale da formazioni arboreo - arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, di cui il Piano propugna il potenziamento per valorizzare le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo ma anche per indirizzare l'agricoltura locale verso sistemi di conduzione integrati con le qualità del paesaggio locale.
- 3.37 *Strutture territoriali*
Si intende per struttura territoriale un segno morfologico naturale, o artificiale se di antica formazione e di riconosciuta permanenza, quale una strada, una roggia, un orlo di terrazzo, in riferimento alla cui giacitura si sono disposti singoli fabbricati o aggregazioni insediative.
- 3.38 *Superficie Agricola Utilizzata*
insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole.
- 3.39 *Superficie Agraria non utilizzata*
insieme dei terreni dell'azienda non utilizzati a scopi agricoli per una qualsiasi ragione (di natura

economica, sociale od altra), ma suscettibili di essere utilizzati a scopi agricoli mediante l'intervento di mezzi normalmente disponibili presso un'azienda agricola. Sono compresi gli eventuali terreni abbandonati facenti parte dell'azienda ed aree destinate ad attività ricreative. Sono esclusi i terreni a riposo.

3.40 *Superficie aziendale*

Superficie Totale: area complessiva dei terreni dell'azienda formata dalla superficie agricola utilizzata, da quella coperta da arboricoltura da legno, da boschi, dalla superficie agraria non utilizzata, nonché dall'area occupata da parchi e giardini ornamentali, fabbricati, stagni, canali, cortili situati entro il perimetro dei terreni che costituiscono l'azienda.

3.41 *Superficie di vendita di un esercizio commerciale*

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

3.42 *Superficie di vendita di un centro commerciale*

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

3.43 *Umi = Unità minima di intervento*

Area minima a cui estendere l'intervento progettuale o lo strumento attuativo.

3.44 *Upgrading*

È definita upgrading la generale riqualificazione di un fabbricato, o gruppo di fabbricati, capace di conseguire allo stesso almeno la classe B, o superiore qualora già in essa, e portare lo stesso ad una riconoscibile qualità figurativa adeguata al paesaggio urbano contemporaneo, eventualmente anche con interventi di ampliamento. Il raggiungimento della qualità figurativa è stabilito dalla Commissione per il Paesaggio o, in caso di concorso di progettazione, dalla commissione di concorso.

CAPO II - Attuazione del piano

4 Modalità di attuazione del Piano

4.1 Il Piano delle Regole si attua mediante:

- interventi di trasformazione del carattere dei luoghi non necessitanti rilascio di preventivo atto abilitativo;
- intervento edilizio diretto previo rilascio di permesso di costruire od emissione di atto abilitativo ad esso equiparato;
- intervento edilizio diretto previo rilascio di permesso di costruire convenzionato nei casi individuati dalle presenti norme;
- interventi di trasformazione del carattere dei luoghi subordinati a preventivo strumento attuativo previsto dal PdR;
- interventi di trasformazione del carattere dei luoghi subordinati a preventivo strumento attuativo nel caso di trasformazioni difformi dal PdR ma coerenti con i disposti di cui all'art 25 comma 1 della l.r. 12/2005;
- interventi di trasformazione del carattere dei luoghi non comportanti necessità di atto abilitativo di tipo edilizio ma subordinati ad altro specifico atto abilitativo.

4.2 Sono altresì subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato tutti gli interventi edilizi relativi ad ambiti urbani obsoleti di cui all'art. 4.10 e seguenti. Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con l'individuazione delle aree in prevista cessione o, in subordine, della loro monetizzazione. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione tra Amministrazione Comunale e richiedente della convenzione per la definizione e per la cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fideiussorie.

4.3 Per la definizione degli interventi edilizi ci si riferisce a quanto previsto all'articolo 3 del DPR 380/2001.

INTERVENTO EDILIZIO SOGGETTO AD ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

- #### 4.4 In tutti i casi in cui l'accessibilità ad un lotto sia condizionata alla realizzazione di una nuova strada prevista dal PdR o ad un adeguamento della sezione di una strada esistente, o nei casi in cui il lotto stesso sia interessato da previsioni di ampliamento delle aree del sistema della mobilità come individuato nelle tavole di PdR, l'attuazione delle previsioni di Piano in detto lotto dovrà avvenire sulla base di un atto unilaterale d'obbligo con il quale vengono definite le modalità, i tempi, e gli oneri dell'attuazione delle opere da realizzarsi da parte dell'interessato, il cui impegno, adeguatamente garantito, condiziona il rilascio del permesso di costruire o dell'atto abilitativo equiparato.
- #### 4.5 Le eventuali modalità di correlazione degli indici fondiari alla realizzazione e/o cessione delle aree individuate dalle tavole di Piano come di interesse pubblico avviene in riferimento ai criteri perequativi di cui alla Tabella PR I.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.6 In caso di Strumento urbanistico attuativo:

- le aree per parcheggi dovranno sempre essere interamente attrezzate e cedute, in misura non inferiore alle dotazioni territoriali minime prescritte dalle presenti norme per le varie zone e destinazioni degli edifici (vedi Tabella PSI "Usi del suolo e dotazioni territoriali" del Piano dei Servizi);
l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi l'ammissibilità, potrà consentirne il

soddisfacimento attraverso la realizzazione di strutture pluripiano, anche nel sottosuolo; in questi casi la dotazione territoriale viene verificata in termini di posti auto equivalenti (un posto auto = 25 mq) con cessione gratuita dell'area di sedime;

- le aree per attrezzature sociali e scolastiche, verde attrezzato e spazio pubblico a parco e per lo sport dovranno essere interamente cedute in misura non inferiore alle dotazioni territoriali minime prescritte, salvo quanto prescritto dal successivo art. 4.7; l'Amministrazione Comunale, in adempimento agli obiettivi del PdR o in attuazione di altri strumenti di pianificazione, ha facoltà di stabilire, a seconda dei casi, il dimensionamento di ciascuna opera di urbanizzazione e le modalità di realizzazione, fermi restando gli oneri e gli obblighi dell'attuatore dell'intervento; l'Amministrazione Comunale, in ragione delle specifiche esigenze rilevate nell'area interessata all'intervento, potrà stabilire che l'attuatore dell'intervento stesso realizzi opere di urbanizzazione di diversa natura, interne all'area di intervento;

il Piano attuativo può altresì prevedere la realizzazione, sia a scomputo, che a parziale o totale compensazione di eventuali diritti edificatori d'acquisire, anche di opere pubbliche appartenenti agli elenchi delle opere previste nel Piano dei Servizi come di realizzazione prioritaria o come di adeguamento delle dotazioni esistenti;

qualora l'Amministrazione convenga, in caso di strumento urbanistico attuativo, la realizzazione delle stesse da parte dell'attuatore, la relativa progettazione e direzione dei lavori avverrà, a spese dell'attuatore, con modalità convenzionate con l'Amministrazione atte garantire la rispondenza degli elaborati sia ai requisiti di qualità previsti dal D.Lgs. 36/2023, sia alle finalità di pubblica utilità perseguite dall'Amministrazione attraverso il Piano dei Servizi;

in caso di realizzazione diretta da parte dell'attuatore la presa in carico delle parti di verde pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà dopo un congruo periodo di manutenzione da parte dell'attuatore stesso, della durata minima di 12 mesi a partire dal termine della realizzazione, al fine di garantire l'attecchimento completo di tutte le dotazioni vegetali.

- 4.7 In caso di intervento edilizio diretto, qualora dovute, le aree per parcheggi possono essere monetizzate purché si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- le aree da cedere non risultino idonee alla funzione a causa di preesistenze architettoniche o ambientali: aree verdi storiche, morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sarà giudicato rilevante da conservare a giudizio del Responsabile del procedimento e previo parere favorevole alla monetizzazione da parte della Giunta Comunale che potrà anche imporla;
- le aree da cedere non risultino idonee alla funzione per ragioni di conformazione, ubicazione ed accesso.

- 4.8 Nei territori agricolo-naturalistici, in presenza di edifici isolati, è consentita la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area di parcheggio qualora l'area da cedere non risulti superiore a mq. 300; in tal caso dovranno comunque realizzarsi parcheggi scoperti ad uso privato (in aggiunta alla quota di parcheggi privati prevista dalla Tabella PSI "Usi del suolo e dotazioni territoriali" del Piano dei Servizi) per una quota corrispondente a quella oggetto di monetizzazione.

INCREMENTI DI EDIFICABILITÀ PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 4.9 Le disposizioni incentivanti di cui all'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come definite dalla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508, sono esclusi, salvo le seguenti casistiche (le seguenti lettere si riferiscono alle finalità di cui all'allegato A Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5):

- lettere "a", "h1", "h3" e "k1" negli ambiti RES3 e RES4, in entrambi i casi limitatamente a fabbricati plurialloggio di almeno 6 unità immobiliari residenziali;

- lettere “b1”, “b2”, “c”, “d2”, “g1” e “m1” negli ambiti RES2, RES3, RES4 e RES5.

Gli interventi su edifici di antica fondazione che fruiscono di tali incentivi devono caratterizzarsi per un'alta qualità formale della proposta, anche in chiave contemporanea, capace dell'integrazione delle strutture principali di valore storico del fabbricato nella reinterpretazione figurativa complessiva dell'edificio. La premialità edificatoria può anche essere impiegata per interventi successivi da abilitarsi non oltre 5 anni dalla cessazione di validità del titolo abilitativo che l'ha determinata. Le disposizioni incentivanti del presente comma non sono cumulabili con gli incrementi una tantum previsti dalle norme del presente piano delle regole.

RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI URBANI OBSOLETI

- 4.10 Sono altresì subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato tutti gli interventi edilizi di integrale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione o nuova costruzione non compresi in piani attuativi e riguardanti lotti di misura pari o superiore a 1.200 mq (4.000 mq per le aree produttive) o a mq 500 di SL (2.000 mq per le aree produttive), ovvero fabbricati superiori a 800 mq di SL all'interno nucleo di antica formazione.
- 4.11 Tutti gli interventi di cui al comma precedente sono codificati come di “riqualificazione di ambiti urbani obsoleti” qualora riguardanti interventi di rigenerazione di aree a destinazione residenziale e/o terziaria e debbono raggiungere prestazioni di upgrading come definite dall'art. 3.44. Ai sensi dell'art. 10 della l.r. 12/2005, ad essi si applica una riduzione del contributo sul costo di costruzione concordata con l'amministrazione in relazione alla valenza di rigenerazione urbana dell'intervento secondo i coefficienti stabiliti dall'art. 4.8 dell'Allegato 3.
- 4.12 In caso di interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti con incremento di almeno il 10% della SL preesistente, è dovuta la cessione al Comune di aree e opere per la mobilità dolce in coerenza con le indicazioni eventualmente presenti nel Piano delle Regole. Gli importi di tali cessioni e opere possono essere detratti dagli importi del contributo di costruzione nel suo complesso.
- 4.13 Negli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti destinati ad utilizzi Ufa2 o Ufa3, in quanto riconosciute dal PGT come dotazioni territoriali, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente eccedenti rispettivamente gli interventi di necessario adeguamento degli impianti ed i costi delle dotazioni territoriali dovute.
- 4.14 Gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti realizzati in conseguenza a concorso di progettazione sviluppato in convenzione con l'amministrazione comunale o destinati ad utilizzi Ufb, fruiscono di diritti edificatori premiali secondo le modalità previste in Tabella PR1. Le eventuali modalità di correlazione degli indici fondiari alla realizzazione e/o cessione delle aree individuate dalle tavole di Piano come di interesse pubblico avviene in funzione ai principi perequativi di cui all'Allegato 2.
- 4.15 Gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti possono fruire delle possibilità di deroga di cui all'art. 14 comma 1 bis del DPR 380/2001. Per essi sono ammesse anche le deroghe di cui al comma 3 del medesimo articolo. In forza del comma 4bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 non si applica la disposizione di cui al comma 4 d-ter del medesimo articolo.

5 Applicazione degli indici urbanistici e perequazione

- 5.1 Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, come definito all'art. 3.30, con esclusione delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è considerato avente una capacità edificatoria ammissibile per gli usi compatibili con quanto previsto dal Piano delle Regole.
- 5.2 Il Piano di Governo del Territorio opera mediante la distinzione tra la capacità edificatoria ammissibile dell'area, come definito all'art. 3.3 ed il diritto edificatorio della stessa, come definito

all'art. 3.4. Tali valori sono rappresentati per ogni ambito di regolazione in Tabella RES e in Tabella PROD e per gli ambiti di trasformazione all'interno del Documento di Piano. Solo laddove i due valori non risultano coincidenti, e con le modalità disciplinate dal presente articolo, è ammessa la commercializzazione dei diritti eccedenti.

- 5.3 I fabbricati utilizzati quale dotazione territoriale, essendo finalizzati al sostegno ed alla qualificazione della comunità, non determinano impiego di diritti edificatori.
- 5.4 Al fine della valutazione dei diritti e della capacità edificatoria ammissibile, il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del Piano.

CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

ACQUISIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

insufficienza dei diritti edificatori interni è ammessa, con le modalità dell'art. 4.7 delle presenti norme, la realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi in misura corrispondente ai diritti da acquisire, ovvero, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale sulla non esistenza o non opportunità di opere previste, anche l'acquisizione di diritti edificatori da altre aree private o pubbliche cedenti;

- b. acquisizione di diritti edificatori per la realizzazione di permessi di costruire convenzionati (PdCC); la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree previste nella convenzione equivale all'acquisizione di diritti edificatori corrispondenti necessari all'attuazione del PdCC; in caso di motivata difficoltà alla cessione delle aree previste, o in caso di insufficienza dei diritti edificatori corrispondenti, è ammessa l'acquisizione di tali diritti da altre aree private o pubbliche cedenti;
- c. acquisizione di diritti edificatori per interventi edilizi diretti o per mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento della capacità edificatoria ammissibile; l'acquisizione deve avvenire in via prioritaria mediante l'acquisizione di diritti prodotti da proprietà private in riferimento ai commi b), c), d) ed e) dell'art. 5.5; in caso di motivata difficoltà al loro acquisto è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori direttamente dall'Amministrazione Comunale.

- 5.7 I diritti edificatori acquisiti in relazione a quanto previsto dall'art 5.6, qualora non impiegati, possono essere nuovamente ceduti ad altri soggetti rientranti nelle casistiche di cui all'art 5.6, con le modalità previste dal registro dei diritti edificatori e solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della costruzione per i quali sono stati preventivamente acquisiti.
- 5.8 I valori di riferimento per ogni mq di SL di diritto edificatorio e per ogni mq di area base al netto dei diritti edificatori sono stabiliti dal Documento di Piano e possono essere oggetto di variazione con semplice e motivata delibera di Giunta Comunale. Tale valore costituisce impegno per l'amministrazione comunale, le transazioni che si svolgono tra privati possono liberamente assumere valori differenti.
- 5.9 Le modificazioni di carattere patrimoniale intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento autorizzatorio dell'intervento, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'avvenuto raggiungimento della capacità edificatoria ammissibile esclude il successivo rilascio di altri titoli abilitativi che comportino un ulteriore aumento di SL.
- 5.10 Per facilitare la trasformazione diretta degli ambiti senza il ricorso alla monetizzazione, l'utilizzo dei diritti edificatori mediante acquisizione da altri privati è premiato con la loro rivalutazione del 5%. Il valore di SL del diritto edificatorio ottenuto, al fine di una maggiore omogeneità del valore fondiario, è da considerarsi corretto per i seguenti coefficienti, fra loro cumulabili:

ADATTAMENTO ALLE DESTINAZIONI D'USO	destinazioni d'uso produttive	1,40
	destinazioni d'uso commerciali di cui agli usi Uga2	0,60

- 5.11 Il Registro dei diritti edificatori può motivatamente modificare le quantità e le modalità indicate nell'allegata Tabella PR I.

6 Destinazione d'uso

- 6.1 Gli usi del suolo, in rapporto alle attività ed alle funzioni consentite, sono definiti nella Tabella PSI "Usi del suolo e dotazioni territoriali" del Piano dei Servizi. In particolare, per quanto riguarda le attività economiche, si fa riferimento alla "Classificazione delle attività economiche/metodi e norme/serie C-n. I I/edizione 1991" dell'ISTAT, seguendo, dove necessario, la partizione dalle sezioni alle categorie. Detti codici, alla fine del concreto insediamento ed esercizio dell'attività

devono essere confrontati ed interpretati come dal vigente codice ATECO.

I regolamenti o le programmazioni settoriali, possono specificarli o anche articolare la loro disciplina con modalità differenti.

- 6.2 La destinazione d'uso specifica degli immobili deve obbligatoriamente essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia negli Strumenti urbanistici attuativi.
- 6.3 I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, con intervento edilizio, possono implicare variazione aggiuntiva delle dotazioni territoriali calcolate in applicazione Tabella PSI *“Usi del suolo e dotazioni territoriali”* del Piano dei Servizi. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, senza intervento edilizio, ai sensi dell'art. 51 comma 2 della l.r. 12/2005, possono implicare variazione aggiuntive delle dotazioni territoriali, calcolati in applicazione del Piano dei Servizi, solo quando riguardano variazioni verso le destinazioni corrispondenti agli usi Ug, Ue, Uma2, Uma3 e Uh.
- 6.4 Fermo restando che, ai sensi dell'art. 51 comma 1 della l.r. 12/2005, il mutamento di destinazione d'uso può avvenire soltanto nell'ambito della gamma di destinazioni non escluse dal PdR per ogni singola zona, nei casi di cui al punto 6.3, dovranno essere cedute le aree corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso calcolate secondo la Tabella PSI *“Usi del suolo e dotazioni territoriali”* del Piano dei Servizi, salvo quanto disposto nell'art. 4.8 per quanto concerne le possibilità di monetizzazione.
- 6.5 Se la nuova attività non è specificamente prevista nelle singole norme di zona, la sua ammissibilità è subordinata alla dimostrazione, anche semplificata, di non negatività del suo impatto sull'ambiente e sul paesaggio e sarà autorizzabile solo entro un permesso di costruire convenzionato finalizzato ad esplicitare le condizioni di non negatività. Per essa è comunque necessario provvedere al reperimento delle eventuali dotazioni territoriali in eccedenza rispetto all'attività originaria.
- 6.6 Se la nuova attività comporta la prevalenza di usi complementari è comunque necessario provvedere al reperimento o monetizzazione delle eventuali dotazioni territoriali in eccedenza rispetto all'attività originaria, nel qual caso, in relazione alla specifica natura dell'intervento può essere richiesta l'attuazione mediante permesso di costruire convenzionato.

7 Obiettivi di qualità architettonica, applicazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale

- 7.1 In base a quanto previsto dall'art. 35 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico. Tale esame, in relazione all'art.34 comma 2 lettera a) delle norme citate avviene con le modalità di cui alle *“Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti”* di cui al d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002 ed in base a quanto previsto dall'art. 17 delle presenti norme.
- 7.2 Essi dovranno risultare conformi sia agli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti*, che al Regolamento Comunale del Verde, qualora vigenti.
- 7.3 All'interno del tessuto urbano da consolidare, il PdR individua la correlazione tra la rete delle principali relazioni del sistema urbano, disciplinate dal sistema della mobilità ed il tessuto urbano stesso, riconoscendo la necessità di una particolare attenzione, come *fronti urbani da valorizzare*, alla qualificazione delle prospicienze dei fabbricati e degli spazi aperti sui luoghi costitutivi della *scena urbana* e sulle principali vie urbane. A tal fine negli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati* sono richieste, in questi luoghi, agli interventi, maggiori garanzie di compatibilità con il contesto.
- 7.4 Gli interventi riguardanti fronti urbani da valorizzare, previa verifica della Commissione per il Paesaggio, possono usufruire di un incentivo volumetrico pari al 10% dei diritti edificatori disponibili e della capacità edificatoria ammissibile.

CAPO III - Disciplina di governo del territorio

8 Territori e sistemi territoriali

SISTEMI

- 8.1 Il PGT, in riferimento agli ambiti di cui alle allegate tavole PR1.1, PR1.2, PR1.3, PR1.4 e PR2.1 e PR2.2, definisce la disciplina d'uso e di trasformazione delle differenti parti del territorio comunale. La disciplina di governo del territorio è distinta tra i TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA, disciplinati dal Piano delle Regole ed i TERRITORI SOGGETTI A RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA, disciplinati prevalentemente dal Documento di Piano.
- 8.2 Il Piano delle Regole disciplina i TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA, articolando le proprie disposizioni in riferimento a differenti ambiti definiti AMBITI DI REGOLAZIONE. Essi si riferiscono ai seguenti territori:
- Territori agricolo-naturalistici
 - Territori urbanizzati (corrispondente al tessuto urbano consolidato di cui all'art. 10.1 della l.r. 12/05)
- 8.3 Il PdR individua altresì dei sistemi territoriali interferenti con i diversi ambiti che, pur soggetti alle normative degli ambiti, sono soggetti a specifiche ulteriori disposizioni:
- *Sistemi della mobilità*
 - *Rete ecologica comunale*
 - *Beni di interesse storico ed ambientale*
 - *Sistema delle dotazioni territoriali*
- 8.4 Le prestazioni e gli obiettivi del Sistema delle dotazioni territoriali, in quanto elementi di coesione e fruibilità territoriale, ancorché oggetto di specifica disciplina nel PdR, sono più direttamente specificate dal Piano dei Servizi.
- 8.5 Gli *Edifici isolati esterni al proprio ambito di appartenenza* sono normati da specifiche disposizioni e vengono individuati dalle Tavole PR1 con il seguente segno grafico:
- Lettera R: Fabbricati residenziali in zona agricola o produttiva
 - Lettera P: Fabbricati produttivi in zona agricola o residenziale
 - Lettera M: Fabbricati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile e alle funzioni produttive o commerciali.

Capo III/I - Territori soggetti a rilevante trasformazione urbanistica

9 Ambiti di Trasformazione

- 9.1 L'attuazione degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano avviene in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della l.r. 12/05, è disciplinata con riferimento diretto al Documento di Piano, in particolare al cap. 4.9.
- 9.2 In caso di attuazione differente, il Piano Attuativo proposto dovrà evidenziare le variazioni rispetto al Documento di Piano e dimostrare il carattere migliorativo della nuova proposta. Qualora le modifiche riguardino una diversa definizione delle aree riconosciute con vocazione edificatoria dal Documento di Piano, il nuovo assetto proposto dovrà palesare sia la capacità di configurazione di un paesaggio urbano di maggior pregio che il miglioramento del saldo ambientale previsto.
- 9.3 Per una migliore compartecipazione degli operatori privati al perseguimento degli obiettivi di Piano, e per un efficiente ed ordinato sviluppo della progettazione degli ambiti di trasformazione, è auspicata la preventiva redazione di un atto preliminare al Piano Attuativo, contenente l'illustrazione dello schema insediativo proposto ed i principali parametri dell'intervento, da assoggettare ad un'espressione preventiva della giunta comunale.
- 9.4 Le proposte di Piano Attuativo potranno riguardare anche parti più ridotte dell'ambito di trasformazione interessato, purché coerenti con le modalità di attuazione previste dal Documento di Piano. In questo caso dovranno comunque essere corredate da un planivolumetrico esteso all'intero ambito a dimostrazione dell'integrazione della proposta nell'assetto complessivo dell'area e della fattibilità dell'intera trasformazione.
- 9.5 Qualora l'attuazione dell'ambito di intervento avvenga per parti, ed il proponente dimostri l'impraticabilità dell'acquisizione, all'interno del comparto, a valore stabilito dal Documento di Piano, dei diritti edificatori necessari per la sua attuazione, i diritti edificatori potranno essere acquisiti con le modalità di cui all'art. 5.6 punto a).
- 9.6 L'attuazione di parti degli ambiti di trasformazione che comporti esclusivamente la cessione delle aree per dotazioni pubbliche mediante la contemporanea cessione dei diritti edificatori dell'area, o anche la mera cessione di diritti edificatori, qualora la parte edificabile dell'ambito di trasformazione sia già stata integralmente assoggettata a Piano Attuativo, e questo sia già approvato e convenzionato, avviene con procedure dirette senza la necessità di ulteriori piani attuativi.
- 9.7 Il Piano attuativo deve essere redatto per un carico insediativo compreso tra il minimo ed il massimo previsto nella specifica scheda del Documento di Piano. Nel caso i diritti edificatori residenti nell'ambito, eventualmente corretti con i coefficienti di cui all'art. 5.10, non siano sufficienti a raggiungere l'edificabilità minima prevista, per l'attuazione dello stesso occorre l'acquisizione di diritti edificatori fino al raggiungimento di tale valore.
- 9.8 Con riferimento alla Tabella PSI *"Usi del suolo e dotazioni territoriali"* del Piano dei Servizi si determinano le dotazioni territoriali necessarie per la realizzazione dell'intervento. I parcheggi così determinati sono interamente da realizzare all'interno dell'ambito. Nel caso di ambiti di trasformazione esterni al perimetro del centro abitato si applica la maggiorazione di calcolo delle dotazioni civiche prevista dall'art. 6.5 d) del Piano dei Servizi.
- 9.9 Le aree per dotazioni civiche, se dovute in misura superiore a quelle effettivamente previste dalla scheda d'ambito, o dal progetto planivolumetrico qualora motivatamente se ne discosti, vengono monetizzate in relazione ai valori previsti dal Documento di Piano, considerando per esse il valore di una teorica vocazione edificatoria pari a 0,05 mq di SL per ogni mq di area, oltre il valore dell'area stessa previsto dal Documento di Piano. Nel caso invece siano dovute in misura inferiore a quelle individuate dalla scheda d'ambito, la loro differenza, viene valorizzata nelle modalità precedentemente esposte, ma al netto dei diritti edificatori eventualmente utilizzati, e detratta dagli

oneri di urbanizzazione secondaria dovuti o conguagliata con eventuali diritti edificatori che fosse necessario acquisire.

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

Capo III/2.1 - Territori ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica – territori urbanizzati

10 Centro storico, Nuclei di antica formazione e altri Insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali

DESCRIZIONE

- 10.1 Il PdR individua il centro storico quale nucleo di antica formazione principale, ambito di regolazione RES1, e i nuclei di antica formazione sparsi, ambito di regolazione RES2; entrambi gli ambiti sono da sottoporre a disciplina particolareggiata dei centri storici ai sensi della l. 457/'78 e dell'art. 10 comma 2 della l.r. 12/2005. Sono altresì individuati altri *Insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali* quali elementi di rilievo esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione.
- 10.2 Il PdR identifica il perimetro dei nuclei antichi e gli altri Insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali esterni ai nuclei antichi, all'interno dei quali, in riferimento all'Allegato 4, e in relazione ai gradi di intervento riportati nelle tavole PR2 e nell'allegato n2_t6, definisce specifiche disposizioni edificio per edificio, ai fini di tutelarne i valori storici, artistici ed ambientali.

DESTINAZIONI D'USO

- 10.3 Sono destinati prevalentemente a:
- abitazioni individuali e familiari (usi Ufa)
 - abitazioni collettive (usi Ufb)
- 10.4 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:
- esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga con esclusione di agenzie ippiche o sale gioco di qualunque tipo)
 - esercizi di vicinato (usi Uga1)
 - esercizi per la ristorazione (usi Ugb)
 - attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
 - terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
 - artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge)
 - servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig
 - attrezzature alberghiere (usi Uh)
 - piccoli laboratori per la produzione di pane, pasticceria, gelateria e gastronomia (usi Uca3) con esclusione di attività produttive diverse.

Ai fini del presente piano sono comunque autorizzabili anche le medie strutture di vendita fino a 250 mq, ovvero fino a 400mq se tale superficie è dovuta ad ampliamento di esercizi preesistenti.

- 10.5 Sono esclusi i seguenti usi (così come definiti nell'Allegato I "Elenco degli usi del suolo"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", (con le eccezioni di cui al comma precedente), gli usi "Ue", gli usi "Uga2" (con le eccezioni di cui al comma precedente), Uga3", gli usi "Uig", "Uoa3", "Uoc", "Uq" e "Ur".

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 10.6 All'interno del perimetro dei nuclei antichi, così come evidenziato nella tavola PR2.I, la capacità edificatoria ammissibile si esprime, in relazione alle caratteristiche degli spazi e dei fabbricati preesistenti, quale conferma della SL attuale, qualora legittimamente realizzata. Sono comunque fatti

salvi eventuali diritti edificatori confermativi di fabbricati legittimi non rappresentati nella cartografia di Piano.

- 10.7 I diritti edificatori esistenti corrispondono alla capacità edificatoria ammissibile al netto delle possibilità di chiusura di portici e loggiati che, laddove ammesse, richiedono acquisizione di specifico diritto edificatorio.
- 10.8 Gli interventi all'interno dei nuclei antichi, salvo diversa specificazione cartografica, sono attuati attraverso intervento edilizio diretto od altro provvedimento abilitativo (autorizzazione, permesso di costruire, etc.) in base alla tipologia di intervento secondo la legislazione vigente.
- 10.9 La qualità dei progetti e degli interventi nei nuclei antichi è soggetta alle prescrizioni di qualità di cui al cap.3 dell'Allegato 3, ovvero ai contenuti specifici del Regolamento Edilizio quando vigente.
- 10.10 Le possibilità perequative ammesse per i nuclei antichi sono espresse nell'allegata Tabella PR I.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 10.11 Nelle zone di tessuto storico consolidato ai sensi del comma I quater dell'art. 65 della l.r. 12/05, nei fabbricati di grado I, II, III, IV e VII, come definiti dall'Allegato 4, è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti comportante modifiche della sagoma della falda o il suo innalzamento. Per i fabbricati di grado V e VI il recupero è ammesso subordinatamente alla valutazione positiva della Commissione per il paesaggio.
Il recupero abitativo del sottotetto è comunque subordinato alla corresponsione degli oneri per esso dovuti.

II Tessuto urbano da consolidare

DESCRIZIONE

- II.1 Il PdR classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione del paese moderno a destinazione prevalentemente residenziale e di servizio alla residenza, avvenuto perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali, collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi lineari di campo esterni.

AMBITI DI REGOLAZIONE

- II.2 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano:
- RES.3: *Tessuto urbano da consolidare a bassa densità*
 - RES.4: *Tessuto urbano da consolidare ad alta densità*
 - RES.5: *Insedimenti estensivi di impianto recente*
 - *Ambiti a verde privato*
 - *Area produttiva a bassa densità*

In questi ambiti si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e di riqualificazione. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo, incremento della sicurezza sismica, miglioramento delle prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali.

Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. II.1, sono regolati dalla Tabella RES. In detta tabella, ai sensi del comma I quater dell'art.65 della l.r. 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti. Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto con modifica delle falde o sopralzo, l'intervento è soggetto alle prescrizioni di qualità di cui al cap.4 dell'Allegato 3, ovvero ai contenuti specifici del Regolamento Edilizio quando vigente.

DESTINAZIONI D'USO

- II.3 Il tessuto urbano da consolidare, con le eccezioni di cui alla *Tabella RES*, è destinato prevalentemente a:
- abitazioni individuali e familiari (usi Ufa)
 - abitazioni collettive (usi Ufb)
- II.4 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:
- laboratori per la produzione di alimenti in piccola imprenditoria (usi Uca3)
 - esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga con esclusione di agenzie ippiche)
 - esercizi di vicinato (usi Uga I)
 - esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (usi Ugb) intendendosi assimilati anche i circoli privati con annessa la somministrazione
 - attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
 - attività direzionali e di pubblica amministrazione (usi Ud)

- terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
- artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge con esclusione di Uge6)
- servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig
- attrezzature alberghiere (usi Uh)

Ai fini del presente piano sono comunque autorizzabili anche le medie strutture di vendita fino a 600 mq se tale superficie è dovuta ad ampliamento di esercizi preesistenti.

In caso di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (usi Ugb) di superficie maggiore di 200 mq complessivi o di mutamenti di destinazioni d'uso per altre attività complementari per superficie maggiori di 200mq è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la dimostrazione e la procedura autorizzatoria di cui all'art. 6.5.

- 11.5 All'interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportive integrate con la residenza come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette.
- 11.6 All'interno del tessuto urbano da consolidare, salvo le specifiche di ambito contenute nella *Tabella RES*, sono esclusi i seguenti usi (così come definiti nell'Allegato I "Elenco degli usi del suolo"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Ue", gli usi "Uga2", Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur".
- 11.7 Per gli edifici, individuati graficamente nelle tavv. PRI con la lettera P, in quanto fabbricati prevalentemente produttivi in contesto residenziale, gli usi in atto sono sempre ammessi oltre agli usi di cui agli art. 11.4 ed 11.5, e, qualora in contrasto agli usi 11.6, sono comunque ammessi anche gli usi in atto fino alla cessazione dell'attività senza possibilità di ripresa.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 11.8 Gli interventi consentiti nel tessuto urbano da consolidare, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli altri interventi, qualora ricadano nella distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti, sono subordinati, al rispetto di quanto previsto dall'art. 24.3 delle presenti norme.
- 11.9 Tali interventi, ad esclusione di quanto previsto dall'art. □, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla Tabella RES.
- 11.10 È parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione.
- 11.11 È possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 11.3, 11.4, e con le esclusioni di cui all'art. 11.6.

PARAMETRI URBANISTICI

- 11.12 In tutti gli ambiti del tessuto urbano da consolidare, siano essi destinati ad edificazione privata o ad attrezzature pubbliche, con esclusione dei corpi idrici fino al ciglio superiore dell'invaso, delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora adiacenti alla sezione stradale, e con esclusione degli insediamenti catalogati come *Insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali* e delle loro aree pertinenziali, si quantifica, mediante indice superficiario, la capacità edificatoria ammissibile secondo i valori espressi in *Tabella RES*.
- 11.13 L'edificazione privata e pubblica è assentibile entro il limite della capacità edificatoria ammissibile e può avvenire solo mediante impiego di specifico diritto edificatorio in base ai valori della *Tabella*

RES, ad eccezione delle edificazioni pubbliche o di interesse pubblico riferite alle dotazioni civiche di cui all'art. 18, alle attrezzature ambientali, ai parcheggi pubblici di cui all'art. 18, anche se realizzate da privati in coerenza alle previsioni del Piano dei Servizi, che, qualora lo preveda, e secondo le modalità del Piano stesso, non richiedono, o richiedono parzialmente, l'impiego di diritti edificatori.

11.14 Il diritto edificatorio dovuto al lotto di pertinenza è riferito alla data del 20.05.2008, adozione del primo PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della *Tabella RES* in relazione alla SL dei fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati. Ai fini del computo dei diritti edificatori, fatta salva la SL già esistente, sono da ritenersi escluse le aree ricadenti nelle distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti.

11.15 È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di SL, di:

- box per parcheggi privati da realizzarsi in sotterraneo, purché coperti da uno strato di almeno 40 cm di terra sistemata a verde, ferme restando le quote del piano di campagna antecedenti l'intervento;
- gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione a cupola, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo estradosso m. 2,50 e l'altezza massima inferiore di m. 2,10;
- pergolato (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali in legno, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. 2,10. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;
- manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq. 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima inferiore m. 2,10;
- piscine, entro terra, purché oggetto di titolo abilitativo, correlato al contributo di costruzione dovuto e accatastate;
- cassette prefabbricate in legno ad uso ripostiglio attrezzi con un limite di altezza massima di m 2,40 all'estradosso del colmo ed una superficie coperta massima di mq 6,00, purché di disegno semplice e caratterizzate da sobrietà formale;
- dehor con una superficie massima pari al 30% della SL esistente nel rispetto delle distanze esistenti dai confini di proprietà private e nel rispetto della programmazione di settore sia urbanistica che commerciale.

È ammessa la contemporanea presenza di pergolati e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq. 15. Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m 10 dai fabbricati). I gazebo, i pergolati ed i manufatti accessori, nonché i barbecue, come sopra descritti sono considerati strutture di arredo per aree esterne pertinenziali e pertanto sono realizzabili senza rilascio di specifici titoli abitativi.

11.16 Negli ambiti codificati come "a verde privato" i diritti edificatori e la capacità edificatoria ammissibile sono pari al maggiore tra la SL esistente e $Dt = 0,10 \text{ mq/mq}$. In caso di loro cessione per la realizzazione di dotazioni territoriali saranno invece computati i diritti quantificati in *Tabella PR I*. Per tali ambiti va garantito un Indice di copertura $IC = 20\% Sf$ e l'altezza massima consentita non può essere superiore a quella degli edifici esistenti negli adiacenti tessuti.

11.17 Nell'ambito codificato come "Area produttiva a bassa densità" sono ammesse le attività esistenti e gli usi ammessi per l'area PROD I. I diritti edificatori e la capacità edificatoria ammissibile sono

pari alla SL esistente. È ammesso un incremento del 10% della SL e delle altezze esistenti solo per adeguamenti igienico-sanitario e adeguamenti alle normative vigenti, senza necessità di acquisizione di diritti edificatori.

È possibile la trasformazione urbanistica di tale area in area residenziale o per usi previsti all'art. 11, solo mediante piano attuativo unitario esteso all'intera area con capacità edificatoria ammissibile massima pari agli ambiti RES3. In alternativa alla trasformazione unitaria, è ammessa la trasformazione per comparti di superficie territoriale non inferiore a 7.500 mq, subordinatamente alla redazione di un piano attuativo e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la capacità edificatoria ammissibile del comparto è determinata mediante IF massimo pari a 0,30 mq/mq;
- verso le porzioni che mantengono l'attività produttiva, di deposito o altri usi interferenti con la residenza, deve essere mantenuta una distanza minima di 15 m tra i nuovi edifici residenziali e il confine delle relative aree, all'interno della quale deve essere realizzata una fascia vegetazionale arboreo-arbustiva pluristratificata di profondità non inferiore a 10 m, continua salvo gli accessi e le connessioni strettamente necessarie;
- il piano attuativo deve essere corredato da valutazione acustica previsionale e, ove necessario, dall'individuazione delle opere e delle misure di mitigazione necessarie a garantire la compatibilità tra i nuovi insediamenti e le attività esistenti.
- l'intervento deve comprendere il miglioramento funzionale e della sicurezza della viabilità comunale di accesso secondo modalità e caratteristiche definite dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del piano attuativo. L'intervento viabilistico dovrà essere progettato limitando le trasformazioni non strettamente necessarie e salvaguardando, per quanto compatibile con le esigenze di sicurezza e accessibilità, i caratteri paesaggistici della strada e le alberature esistenti. Le opere necessarie sono poste integralmente a carico dell'attuatore e non sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento;
- la trasformazione, sia unitaria sia per comparti, è subordinata alla caratterizzazione ambientale dei suoli e, ove ne ricorrano i presupposti, al completamento degli interventi o dei procedimenti ambientali necessari a rendere le aree interessate compatibili con le destinazioni previste.

11.18 Le possibilità perequative ammesse per il tessuto urbano da consolidare sono espresse nell'allegata Tabella PRI.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

11.19 Gli interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione o di cambio di destinazione d'uso da funzioni residenziali o terziarie verso attività artigianali sono soggetti alle prescrizioni di qualità di cui al cap.4 dell'Allegato 3, ovvero ai contenuti specifici del Regolamento Edilizio quando vigente.

PARCHEGGI PRIVATI

11.20 La dotazione di aree private per il parcheggio e/o autorimesse, la sosta e la manovra degli autoveicoli, per ciascuna nuova costruzione, non deve essere inferiore a 1 mq/10 mc, da ricavarsi all'interno del singolo lotto, siano esse scoperte o coperte.

11.21 Sono ammesse, anche al di fuori dei parametri di cui all'art. 3.14, e con le modalità di cui agli artt. 66 e 67 della l.r. 12/05, ad esclusione delle porzioni ricadenti entro le aree individuate come allagabili nella Tav. DP3.1, le autorimesse completamente interrato connesse a vincolo di pertinenzialità. L'atto abilitativo per la loro realizzazione può essere oggetto di specifica ed autonoma richiesta ma può anche essere richiesto contemporaneamente alla richiesta per abilitazione ad altri interventi edilizi, fra cui nuova ristrutturazione o nuova costruzione.

Tabella RES - Disciplina del tessuto urbano da consolidare residenziale

Amb	Caratteristiche	Vocazione e sensibilità paesistica	Obiettivi di governo	Disposizioni specifiche	Parametri urbanistici	Specificazioni paesistiche e di paesaggio urbano	Variazione degli usi di cui all'art.11
RES3 TESSUTO A BASSA DENSITÀ	Sono aree di insediamento dei decenni recenti, sviluppate attorno al nucleo antico, con tipologie prevalentemente monofamiliari. Si tratta di edifici per lo più sorti con limitata correlazione al sistema delle urbanizzazioni nonostante l'ampia disponibilità di spazi pubblici.	Stante la zona tranquilla, in vicinanza con il nucleo antico e con i suoi luoghi centrali, la vocazione dell'area è di consolidamento della sua qualità urbana. <i>Sensibilità paesistica bassa</i>	Promuovere il rinnovo dei fabbricati anche al fine di una migliore efficienza nell'uso dello spazio e di una loro maggior qualità energetica e tipologica. Connettere le densificazioni al completamento delle urbanizzazioni, con gli spazi verdi come rete qualificante il luogo. Favorire la qualificazione delle scene urbane con anche il rinnovo compositivo dei fabbricati e la formazione di comunità energetiche.	Al fine di favorire processi di rigenerazione urbana, nei “Fabbricati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile e alle produttive e commerciali (M)”, è ammessa anche la possibilità di valutare destinazioni d'uso oggi escluse, previa dimostrazione di compatibilità con il vicino tessuto residenziale, ai sensi dell'art. 6.5.	DIRITTI EDIFICATORI: • pari al maggiore tra SL esistente o IF 0,40 mq/mq • lotti liberi: IF 0,40 mq/mq CAPACITÀ EDIFICATORIA AMMISSIBILE: • Pari ai diritti edificatori • incrementabile del 5% (non cumulativo) per interventi di adeguamento sismico e di riqualificazione energetica alla classe A2 • incrementabili del 15% (non cumulativo) per interventi di adeguamento sismico e di riqualificazione energetica alla classe A2 per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.500 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità SCOP MAX 40% SF IP MIN 35% + 1 albero ogni 60 mq H MAX 9,50 m	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Vie Bergamo, della Repubblica, San Carlo, Torino, Papa Giovanni XXIII, Milano, Circonvallazione, Crema, Locatelli, De Gasperi, Tasso RECUPERO SOTTOTETTO ammesso RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017 non ammesso	ALTRI USI PREVISTI usi per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connessi alla residenza Uga1, Ugc, Uge. ALTRI USI ESCLUSI ---
	RES4 TESSUTO AD ALTA DENSITÀ	Sono aree di insediamento dei decenni recenti ad alta densità, con edifici plurialloggio. Si tratta di ambiti perlopiù con ampia disponibilità di spazi pubblici.	L'ambito possiede una vocazione residenziale ad alta densità in un ambiente fortemente connotato dalla presenza di verde pubblico. <i>Sensibilità paesistica bassa</i>	Favorire la lenta qualificazione degli aspetti compositivi dei fabbricati, mantenendo la caratteristica di alta densità edilizia. Promuovere il potenziamento delle dotazioni pubbliche. Promuovere la formazione di comunità energetiche.	Al fine di favorire processi di rigenerazione urbana, nei “Fabbricati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile e alle produttive e commerciali (M)”, è ammessa anche la possibilità di valutare destinazioni d'uso oggi escluse, previa dimostrazione di compatibilità con il vicino tessuto residenziale, ai sensi dell'art. 6.5.	DIRITTI EDIFICATORI: • pari al maggiore tra SL esistente o IF 0,50 mq/mq • lotti liberi: IF 0,40 mq/mq CAPACITÀ EDIFICATORIA AMMISSIBILE: • Pari ai diritti edificatori • incrementabile del 5% (non cumulativo) per interventi di adeguamento sismico e di riqualificazione energetica alla classe A2 • incrementabili del 10% (non cumulativo) per interventi di adeguamento sismico e di riqualificazione energetica alla classe A2 per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.500 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità SCOP MAX 40% SF IP MIN 35% + 1 albero ogni 60 mq H MAX 13,50 m	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Vie Bergamo, Papa Giovanni XXIII, San Carlo, Milano, Circonvallazione, Locatelli, De Gasperi RECUPERO SOTTOTETTO ammesso RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017 non ammesso
RES5 DI IMPIANTO RECENTE		Sono aree di insediamenti a bassa densità, in posizione decentrata rispetto al centro urbano e scarsamente dotata di servizi. Si tratta di tipologie prevalentemente monofamiliari e bifamiliari a due piani, sorte perlopiù in assenza di urbanizzazioni.	Stante la posizione decentrata, si ritiene propria la vocazione residenziale a bassa densità per tipologie ove prevale la presenza dei giardini anche privati. <i>Sensibilità paesistica media</i>	Evitare ulteriore consolidamento della funzione residenziale. Promuovere la formazione di comunità energetiche.		DIRITTI EDIFICATORI: • pari al maggiore tra SL esistente o IF 0,40 mq/mq • lotti liberi: IF 0,35 mq/mq CAPACITÀ EDIFICATORIA AMMISSIBILE: • Pari ai diritti edificatori • incrementabili del 10% (non cumulativo) per interventi certificati di architettura biologica • incrementabili del 5% (non cumulativo) per interventi di adeguamento sismico e di riqualificazione energetica alla classe A2 SCOP MAX 30% SF IP MIN 45% + 1 albero ogni 60 mq H MAX 9,50 m	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE --- RECUPERO SOTTOTETTO non ammesso RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017 non ammesso

12 Tessuto della produzione

DESCRIZIONE

- 12.1 Il PdR classifica come TESSUTO DELLA PRODUZIONE quelle aree ove lo sviluppo di aziende ed attività produttive ha costruito un tessuto urbano vocato a questo genere di attività.

AMBITI DI REGOLAZIONE

- 12.2 Nell'ambito del tessuto delle produzioni il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano:
- PROD 1: tessuto della produzione artigianale e manifatturiera nord
 - PROD 2: tessuto della produzione artigianale e manifatturiera sud
- 12.3 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla Tabella PROD. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della l.r. 12/05 sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso, per i fabbricati residenziali presenti in zona produttiva, l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti con modifica delle falde o sopralzo ovvero sono specificate le modalità di intervento ammesse intendendosi tutte le altre escluse. Il recupero abitativo del sottotetto è comunque subordinato alla corresponsione degli oneri per esso dovuti.

DESTINAZIONI D'USO

- 12.4 Il tessuto della produzione, con le eccezioni di cui alla Tabella PROD, sono destinati prevalentemente a:
- Attività manifatturiere agro-alimentari (usi Uca)
 - Attività manifatturiere industriali (usi Ucb)
 - Attività artigianali del settore secondario (usi Ucc)
 - Deposito e magazzinaggio (usi Uce1)
 - Direzionale di tipo pubblico o semipubblico (usi Uda)
 - Direzionale e servizi alle imprese di tipo privato (usi Udb)
- 12.5 In tali ambiti sono altresì previsti i seguenti usi:
- Attività commerciali (usi Uga1, Uga2 non alimentari, Uga3, Uga4 e Uga5), con la limitazione del 50% della SL esistente per gli usi Uga2 e Uga3
 - Esercizi per la ristorazione (usi Ugb), ammissibili solo in ragione del 50% della SL esistente
 - Attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc) solo nell'ambito PROD1
 - Terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
 - Artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge) solo nell'ambito PROD1
 - Depositi di materiali (usi Uce) esclusivamente alle condizioni di cui all'art. 12.22
- 12.6 Sono consentite le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: uffici, depositi, silos, laboratori, mostre e spacci interni, mense, spazi ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti delle attività produttive. Tali usi sono da considerarsi integrati alle singole attività produttive; pertanto, le dotazioni territoriali e gli indici da applicare sono quelli delle attività a cui sono connessi.
- 12.7 Sono inoltre consentite abitazioni pertinenziali di servizio, ad uso esclusivo del proprietario e/o custode, in aderenza agli edifici esistenti nella misura del 20% della Superficie coperta, con un limite max di 150 mq SL, con un minimo comunque consentito pari a 75 mq e con un lotto minimo

di intervento di 4.000 mq previo assoggettamento a vincolo pertinenziale registrato e trascritto. La misura del lotto minimo è ridotta a 1000 mq per il tessuto PROD1.

12.8 Nel tessuto della produzione artigianale e manifatturiera sono esclusi i seguenti usi ad eccezione di quanto previsto all'art. 12.5 (così come definiti nell'Allegato I *"Elenco degli usi del suolo"*):

- tutti gli usi del settore primario Ua e Ub;
- fra gli usi del settore secondario: Ucf, Ucg, Uch;
- deposito e magazzinaggio con valenza logistica (usi Uce2) solo nell'ambito PROD1;
- tutti gli usi del settore commerciale grande distribuzione Ue;
- tutti gli usi connessi residenziali Uf, ad eccezione di quanto ammesso al punto 12.7 e ad eccezione degli edifici rappresentati nelle tavv. PRI con la codifica R, per i quali sono ammessi gli usi previsti dagli art. 11.4 e 11.5;
- fra gli usi Ug per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connessi alla residenza: Uga2;
- fra gli usi Uh per attività ricettive: Uhb, Uhc;
- fra gli usi Ui per altri servizi sociali: Uig;
- fra gli usi Um per sanità e igiene: Uma1, Uma2, Uma4.

12.9 In tali zone sono inoltre vietati gli insediamenti di industrie (D.M. Sanità 05.09.1994) che l'A.C. individua come pericolose (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica e che, come tali, devono essere tenute lontane dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali;

MODALITÀ DI INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICI

12.10 Il frazionamento dei lotti a destinazione produttiva è ammesso solo fino ad una misura minima di superficie coperta realizzabile di almeno 500 mq nell'ambito PROD1, di 3.000 mq nell'ambito PROD2.

Esso può avvenire solo previa verifica atta a garantire il rispetto delle dotazioni territoriali di cui alla Tabella PSI *"Usi del suolo e dotazioni territoriali"* del Piano dei Servizi.

Il frazionamento è subordinato alla verifica di idonee condizioni di accessibilità del lotto.

12.11 Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati interessati quando tecnicamente ed economicamente fattibile in rapporto all'intervento edilizio. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli altri interventi, qualora ricadano nella distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti, sono subordinati al rispetto di quanto previsto dall'art. 24.3 delle presenti norme. È altresì ammessa, la nuova costruzione.

12.12 È possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui agli artt. 12.4 e 12.5, e con le esclusioni di cui all'art. 12.8.

12.13 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla Tabella PROD.

12.14 L'edificazione è assentibile entro il limite della capacità edificatoria ammissibile ed avviene, mediante impiego o acquisizione di diritto edificatorio in misura di quanto indicato in Tabella PRI. L'eventuale realizzazione di SL a destinazione produttiva superiore al 120% della Scop a destinazione produttiva è ammissibile solo nel rispetto dell'art. 12.20 e con contestuale incremento delle dotazioni vegetazionali.

12.15 Il diritto edificatorio dovuto al lotto di pertinenza è riferito alla data del 20.05.2008, adozione del primo PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della Tabella PROD in relazione alla SL dei

fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati. Ai fini del computo dei diritti edificatori, fatta salva la SL già esistente, sono da ritenersi escluse le aree ricadenti nelle distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti rappresentate nella tav. DP3.I.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVAMENTE AI FABBRICATI RESIDENZIALI NEL TESSUTO PRODUTTIVO

- 12.16 Gli interventi consentiti per i fabbricati residenziali riconosciuti come aggregati al tessuto produttivo in quanto realizzati in correlazione a quegli usi e nel medesimo lotto, sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione. Per essi è ammesso l'ampliamento solo entro il limite di cui all'art. 12.7 e non è ammesso aumento delle unità immobiliari.
- 12.17 Gli interventi consentiti per il patrimonio edilizio esistente di tipologia residenziale, corrispondente agli usi di cui all'art. 11 delle presenti norme e identificati cartograficamente con la lettera R, sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione ed il recupero dei sottotetti finalizzato a raggiungere i parametri di cui all'articolo 63, comma 6, della l.r. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i. senza incremento delle unità immobiliari.
Sono soggetti alla medesima disciplina anche quei fabbricati non individuati dal PGT con la nomenclatura R ma comunque legittimamente realizzati, o assentiti in forza di altri atti abilitativi, per gli usi di cui all'articolo stesso.
- 12.18 Per i fabbricati residenziali nel tessuto produttivo, i cambi di destinazione degli edifici non devono dar luogo ad aumento delle unità immobiliari destinate alla residenza in misura maggiore di un'unità rispetto alla data di prima adozione del PGT (20.05.2008).
In caso di cambio di destinazione d'uso dagli usi Ufa e Ufb verso gli usi previsti dagli artt. 12.4 e 12.5, i diritti edificatori espressi dai fabbricati oggetto di intervento sono raddoppiati.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

- 12.19 Sono ritenute attività che presentano aspetti ambientali rilevanti le seguenti:
- attività soggette al DLgs 334/99 in materia di grandi rischi.
 - attività soggette al DPR 203/88 escluse le attività sottoposte alle procedure semplificate secondo le disposizioni specifiche.
 - attività con scarichi idrici di rilievo dotate di propri impianti di depurazione.
 - attività dotate di impianti rumorosi che hanno conseguito i limiti previsti dalla zonizzazione acustica con specifici interventi di contenimento.
 - attività che per la loro attività pregressa abbiano dato luogo a contaminazione del suolo o del sottosuolo.
 - attività con trattamento o stoccaggio di rifiuti che richiedono specifica autorizzazione con procedura ordinaria o semplificata.
- 12.20 Le modifiche e l'aumento della capacità produttiva, gli ampliamenti o le ristrutturazioni degli edifici produttivi e servizi connessi, per le attività esistenti che presentano aspetti ambientali rilevanti, sono ammesse solo a condizione che gli interventi previsti siano accompagnati da un miglioramento delle prestazioni ambientali proporzionale all'intervento stesso. Il miglioramento dovrà essere dimostrato con idonea documentazione. La disponibilità, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14001 o al regolamento CEE 761/2001 Emas ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo, previsto per entrambi i sistemi di gestione ambientale citati, costituirà elemento sufficiente per assolvere alla disposizione del presente articolo. Nei casi di attività non dotate di SGA (Sistema di Gestione Ambientale) l'amministrazione potrà ritenere sufficiente la documentazione prodotta nell'ambito delle procedure ordinarie, oppure potrà richiedere ulteriori informazioni. Le nuove attività dovranno assumere l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore e a tale scopo l'A.C. potrà richiedere un atto unilaterale d'obbligo con l'impegno

dell'azienda a riservare la massima attenzione ai problemi di qualità dell'ambiente anche per i casi non regolati da normative esaurienti. La disponibilità di un sistema di gestione ambientale conforme alla norma ISO 14001 o EMAS sopra richiamata, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, costituirà titolo di favore per l'insediamento di nuove unità.

- 12.21 Nei fabbricati inclusi negli ambiti produttivi è richiesta anche la disponibilità, mediante specifica manifestazione di volontà, alla condivisione di servizi nell'ambito dello sviluppo del progetto APEA, alla partecipazione a iniziative per favorire la diffusione della cultura ciclabile tra i dipendenti ed alla definizione dell'impianto elettrico secondo modalità coerenti con l'attivazione di una comunità energetica.

DEPOSITI DI MATERIALI

- 12.22 La localizzazione di depositi per materiali all'aperto, qualora a giudizio dell'Amministrazione comunale risulti ambientalmente compatibile e ferma restando la facoltà di impartire tutte le prescrizioni ritenute necessarie per un corretto inserimento ambientale, è consentita solo qualora strettamente funzionali all'attività di impresa e nel rispetto degli artt. 25.4, 25.5 e 25.6.

Tabella PROD - Disciplina del tessuto della produzione

Amb	Caratteristiche	Vocazione e sensibilità paesistica	Obiettivi di governo	Disposizioni specifiche	Parametri urbanistici	Specificazioni paesistiche	Variazione degli usi di cui all'art. 12
PROD 1 TESSUTO DELLA PRODUZIONE NORD	Area produttiva posizionata nella zona nord del comune, ben distinta dall'edificato residenziale dalla SPI22. Rappresenta un insieme disomogeneo ma di valore per la sua potenziale capacità di lavoro. È tuttavia caratterizzata da un'assenza di coordinamento e di qualità dei fabbricati e da una presenza non integrata di edifici residenziali.	L'area, ben connessa al sistema viario sovracomunale, si presta ad iniziative di consolidamento. <i>Sensibilità paesistica bassa</i>	Consolidamento e riqualificazione delle attività anche attraverso accordi tra imprese per la condivisione di servizi e per un adeguamento tecnologico. Incremento delle prestazioni ambientali del tessuto produttivo. Favorire la correlazione con la prevista linea di TPL Romano - Bergamo	Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione devono prevedere la realizzazione elementi arborei nel perimetro del lotto	DIRITTI EDIFICATORI: - SL = max tra SL esistente e 1,4 x Scop CAPACITÀ EDIFICATORIA AMMISSIBILE PER USI PRODUTTIVI: - Scop = 60% - SL = 2 x Sc + piano interrato (max = Sc) SCOP MAX 60% IC MIN 15% + 1 albero ogni 30 mq H MAX 12 metri <i>(possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni, ovvero magazzini automatizzati fino a 15 metri)</i>	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE --- RECUPERO SOTTOTETTO non ammesso RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017 non ammesso	ALTRI USI PREVISTI Usi Ub5, Uga2 non alimentari ALTRI USI ESCLUSI Uce2 logistica
PROD 2 TESSUTO DELLA PRODUZIONE SUD	Lungo la SP591 si è insediata la seconda area produttiva di Cologno, a sud dell'edificato. L'area vanta un collegamento diretto con la Bre.Be.Mi attraverso il vicino casello di Bariano.	L'area, ben connessa al sistema infrastrutturale sovracomunale e sovregionale, si presta ad iniziative di consolidamento. <i>Sensibilità paesistica bassa</i>	Nell'area sono insediate realtà produttive anche di valenza sovralocale che potrebbero trovare coordinamento nella promozione di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) per migliorare i servizi alle imprese e ai lavoratori e le loro possibilità di interazione. Riorganizzazione formale dell'area e controllo dei nuovi insediamenti.	Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione devono prevedere la realizzazione elementi arborei nel perimetro del lotto	DIRITTI EDIFICATORI: - SL = max tra SL esistente e 1,4 x Scop CAPACITÀ EDIFICATORIA AMMISSIBILE PER USI PRODUTTIVI: - Scop = 60% - SL = 2 x Sc SCOP MAX 60% IC MIN 15% + 1 albero ogni 30 mq H MAX 12 metri <i>(possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni, ovvero magazzini automatizzati fino a 15 metri)</i>	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE --- RECUPERO SOTTOTETTO non ammesso RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017 non ammesso	ALTRI USI PREVISTI Usi Uga2 non alimentari ALTRI USI ESCLUSI ---

Capo III/2.2 - Territori ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica – territori agricolo-naturalistici

13 Territori agricolo-naturalistici

13.1 Il PdR classifica i territori agricolo-naturalistici nel seguente modo:

- AGR1: Ambiti agricoli della cintura verde
- AGR2: Territori agricoli di pianura
- AGR3: Territori agricoli del PLIS
- AGR4: Parco agricolo sponda ovest fiume Serio
- SUAP: Ambito normato da SUAP approvato con delibera di C.C. n. 54 del 12/10/2012

13.2 La disciplina dei territori agricoli è diretta a conseguire i seguenti obiettivi:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole e forestali, con particolare riguardo alle porzioni di territorio dove l'attività agricola può svolgere funzioni di presidio e tutela, pur se sottoposta a limiti naturali che ne condizionano lo sviluppo e la redditività;
- qualificare il paesaggio agrario e tutelare i suoi elementi di pregio, con particolare riguardo a percorsi rurali, rete di canali e rogge, filari alberati e siepi nonché elementi arborei ed arbustivi lineari non rientranti nella definizione di bosco, fabbricati storici, insediamenti rurali e loro corretto inserimento paesaggistico;
- tutelare il reticolo idrico irriguo mediante sistemazioni idraulico agrarie e opere di bonifica agraria che non comportino modifiche rilevanti delle caratteristiche morfologiche e della qualità ambientale dei corsi d'acqua, in particolare evitando di eliminare le camere di espansione, le colature, le alberate ed i fossi per la regimazione ed irrigazione;
- incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale e delle attività agricole in genere, tutelando le parti di territorio a vocazione produttiva agricola, salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e rurale e contrastando, per quanto possibile, l'abbandono dei terreni;
- favorire la rigenerazione agraria quale risposta significativa alle sfide ambientali e sociali dell'agricoltura moderna cercando di creare sistemi rurali più resilienti ai cambiamenti climatici;
- ripristinare e migliorare la fertilità del suolo, promuovendone la salute con pratiche che migliorano la sua struttura e ne aumentano la capacità di trattenere l'acqua e di ridurre l'erosione, riducendo l'uso di pesticidi e fertilizzanti sintetici, e favorendo la biodiversità;
- promuovere sistemi alimentari locali, con la creazione di reti di agricoltori e consumatori, e il supporto alle piccole imprese agricole;
- promuovere la relazione tra popolazione urbana del territorio circostante ed aziende agricole favorendo la molteplicità delle produzioni aziendali anche in chiave di erogazione di servizi ambientali, didattici, sociali e sportivi;
- favorire il corretto recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo e a fini turistici, ricreativi e culturali;
- incentivare le produzioni biologiche ed in genere le tecniche di coltivazione e di allevamento a minore impatto ambientale, orientate al benessere degli animali e più compatibili con la valorizzazione del paesaggio agrario;

- orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti, anche promuovendo rapporti e sinergie tra attività agricole ed attività culturali e di fruizione del tempo libero;
 - individuare opportunità di integrazione del reddito delle aziende agricole anche attraverso la stipula di contratti per la custodia/manutenzione del territorio o per la sua valorizzazione ai fini paesaggistici, ambientali, fruitivi e turistico – culturali, che attraverso la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- 13.3 In area agricola, per gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, nonché per la sistemazione degli spazi aperti in generale, escludendo le piantagioni con finalità produttive, è richiesto l'impiego di specie vegetali autoctone e compatibili con le caratteristiche ambientali e stagionali del territorio in esame. Eventuali deroghe possono essere concesse previa approvazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale P.g.Az. che ne fornisca adeguata motivazione.
- 13.4 Nell'ambito AGR4 il PGT adotta gli atti e la disciplina del Parco Regionale del Serio, per le parti in esso incluse, che, laddove in contrasto con le presenti norme, si intende prevalente. Le deliberazioni successive al presente PdR di regolamentazione specifica del Parco, quando deliberate dal Consiglio comunale, sono da considerarsi anch'esse prevalenti sul presente Piano delle Regole.
- 13.5 I territori del Parco agricolo corrispondono alle aree in diretta connessione con il sistema delle aree fluviali. Il Piano prevede la conferma degli usi in atto, la selezione degli usi ammissibili in relazione alla sua vocazione produttiva, la limitazione delle possibilità di nuovi insediamenti. I territori del Parco agricolo sono aree per le quali, vista la loro particolare collocazione e visibilità nel paesaggio, si prevede la limitazione delle possibilità insediative alle sole strutture già esistenti.
- 13.6 I territori agricoli di pianura sono quei territori agricoli ove lo svolgimento, ancora presente, dell'attività agricola è in condizioni di possibile precarietà per il limitrofo sviluppo di strutture urbane ed infrastrutturali. Si tratta di aree ove appare necessario sostenere la presenza degli usi agricoli anche in funzione di filtro ambientale nei confronti della tendenziale continuità conurbativa della città regione. Tali zone vengono destinate ad attività agricole che possano concorrere al potenziamento della capacità ecosistemica. Pertanto, sono soggette a limiti di edificabilità. In esse è comunque ammessa altresì la realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico (prese d'acqua, serbatoi, ...) e di strutture con caratteristiche provvisorie per attività ricreative di interesse pubblico. Il Piano individua queste aree nella parte agricola di pianura del territorio comunale ed opera in queste aree per il loro equipaggiamento vegetazionale al fine della ricostituzione di una trama territoriale di tessuto arboreo.
- 13.7 Il PGT individua con apposita perimetrazione l'ambito agricolo posto ad ovest del territorio comunale, riconosciuto dalla Provincia di Bergamo come Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS). Tale ambito coincide con l'area di regolazione AGR3 – Territori agricoli del PLIS. Gli interventi promossi da soggetti privati all'interno del PLIS sono subordinati al rilascio della valutazione di compatibilità ambientale da parte del Comune, previa verifica della conformità alle previsioni del Piano Particolareggiato del Parco, approvato con deliberazione n. 5 del 28 gennaio 2019. La presente variante al PGT aggiorna l'Allegato B – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato che viene riportato nella versione aggiornata tra gli elaborati del Piano delle Regole, sostituendo integralmente l'Allegato B approvato con la deliberazione n. 5 del 28 gennaio 2019. Il PGT recepisce gli atti e la disciplina del Piano Particolareggiato del Parco; ove in contrasto con le presenti norme, trovano applicazione le disposizioni del Piano Particolareggiato, come aggiornate dalla presente variante.
- 13.8 Nell'ambito agricolo della Cintura verde AGR1, individuato quale sistema di aree agricole poste a margine del centro abitato con funzione di contenimento dell'espansione urbana, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio rurale e potenziamento della fruizione ambientale, il PGT, oltre agli usi di cui all'art. 13.10, promuove iniziative di fruibilità delle aree aperte, anche mediante usi compatibili con la salvaguardia del bene suolo; in essi sono ammesse, oltre alle attività agricole e ad esse correlate, anche le attività legate allo sport e tempo libero, al piccolo commercio, alle

iniziative sociali e culturali, purché non comportino impermeabilizzazione del suolo e realizzazione di strutture edificate non provvisorie. Le eventuali strutture provvisorie devono essere oggetto di un PdCC finalizzato alla definizione della fruibilità del sito, alla rimovibilità delle strutture e alla definizione delle prestazioni ambientali. Il rilascio del titolo abilitativo per le strutture provvisorie è subordinato alla prestazione di idonea fidejussione bancaria o assicurativa, a garanzia dell'effettiva rimozione delle strutture alla scadenza dell'autorizzazione e del ripristino dello stato dei luoghi. Le strutture provvisorie sono autorizzabili per un periodo quinquennale che può essere rinnovato previa verifica del rispetto delle clausole di convenzione.

L'ambito è altresì destinato alla fruizione pubblica sostenibile mediante la realizzazione e il mantenimento di percorsi ciclopedonali che ne garantiscano l'accessibilità.

Per l'edificio esistente sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, con espressa esclusione di ampliamenti volumetrici.

- 13.9** Nei territori agricolo-naturalistici caratterizzati dalla presenza di fontanili, tali elementi sono riconosciuti quali componenti strutturali del paesaggio agrario e della rete ecologica; il PGT persegue quale obiettivo prioritario la conservazione della loro valenza ambientale, paesaggistica e storico-culturale, nonché la loro valorizzazione attraverso forme di fruizione compatibile e sostenibile. In tali ambiti è fatto divieto di eseguire movimenti di terra, sbancamenti, livellamenti e qualsiasi intervento di alterazione della morfologia dei luoghi o della continuità paesaggistica; deve essere garantita l'integrità dei fontanili, la cui distruzione o alterazione è vietata. È vietato inoltre aprire nuovi sentieri che non siano funzionali alla conservazione dell'ambiente e alla fruizione pubblica, nonché realizzare nuove strade.

Sono ammessi esclusivamente interventi di rinaturalizzazione, di ripristino delle connessioni ecologiche, di tutela delle caratteristiche idrauliche e qualitative delle acque, nonché il mantenimento e lo sviluppo di pratiche agricole compatibili. Per le opere di manutenzione e di sistemazione si utilizzano preferibilmente le tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli ambiti boscati e le macchie arbustive e arboree connesse ai fontanili sono sottoposti a tutela quali elementi costitutivi e funzionali al mantenimento dell'equilibrio ecologico degli stessi; è ammessa la formazione di nuove fasce boscate con specie autoctone.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per i fontanili in cui non è più presente acqua e il fenomeno della risalita.

USI AMMESSI ED USI ESCLUSI

- 13.10** Nei territori agricoli sono consentite e previste le seguenti destinazioni:

- tutti gli usi Ua intendendosi compresa l'attività agrituristica;
- tutti gli usi Ub;
- Usi Uca1 trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento;
- Usi Uca2 impianti per la stagionatura del formaggio;
- Usi Uob2 strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali;
- Usi Uf, Ugb e Ugc qualora riguardanti fabbricati contrassegnati con la lettera R;
- Usi Ufb e Uma4 solo se rispondenti alle finalità del Piano dei Servizi;
- Usi Ugb, Uha1, Uhc, Uia, Uib, Uma3, Una, Uoa2, Uoc2 solo se connessi ad attività agrituristiche;
- Usi connessi alle attività di addestramento animali con finalità socioeducative o sanitarie ed entro parametri di qualità desumibili dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale P.g.Az., anche semplificato, di cui all'Allegato 2;
- gli usi sportivi dilettantistici, previa preventiva verifica dello scopo sociale e dello statuto e convenzionamento dell'attività;
- è altresì ammessa la vendita diretta dei prodotti agricoli con superficie massima di vendita di mq 250,00.

13.11 Nei territori agricoli, ad eccezione di quanto previsto all'art. 13.10 che prevale sul presente capoverso, sono esclusi i seguenti usi (così come definiti nell'Allegato I "Elenco degli usi del suolo"):

- tutti gli usi del settore secondario Uc, con le eccezioni, nei fabbricati contrassegnati dalla lettera P, degli usi in atto;
- gli usi Udb;
- gli usi Ue;
- gli usi Uf, ad eccezione degli usi Ufb se rispondenti alle finalità del Piano dei Servizi e degli usi Ufa qualora riguardanti fabbricati contrassegnati con la lettera R;
- tutti gli usi Ug;
- tutti gli usi per sanità ed igiene Um;
- tutti gli usi UI;
- tutti gli usi per attività ricettive Uh;
- tutti gli usi Uo, ad eccezione dell'uso Uob;
- tutti gli usi Uq;
- tutti gli usi Ur.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

13.12 Il patrimonio edilizio comprendente gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT (20.05.2008) e realizzati per abitazione per gli addetti all'agricoltura e non più utilizzati ai fini della conduzione aziendale e di cui non è prescritta la demolizione, o eccedente rispetto alle esigenze della stessa, può essere utilizzato ai seguenti usi:

- Ufa) residenza individuale;
- Ufb) residenza collettiva;

e alle seguenti condizioni:

- a) sono esclusi tali cambi di destinazione (per usi residenziali e/o attività professionali) per gli edifici che abbiano ottenuto titolo abilitativo negli ultimi dieci anni;
- b) sono esclusi tali cambi di destinazione per gli edifici per i quali sono stati erogati negli ultimi dieci anni finanziamenti pubblici, occorre pertanto una dichiarazione del proprietario che comprovi tale circostanza;
- c) i cambi di destinazione sono subordinati al vincolo di inedificabilità abitativa dei lotti dell'unità aziendale di provenienza;
- d) i cambi di destinazione degli edifici non devono dar luogo ad aumento delle unità immobiliari destinate alla residenza in misura maggiore di due unità esistenti. Alla richiesta di titolo abilitativo il richiedente dovrà pertanto allegare una autocertificazione che attesti il numero delle unità immobiliari destinate alla residenza esistenti alla data di adozione del presente PdR;
- e) il cambio d'uso verso gli usi Ufa ed Ufb, laddove ammesso, deve essere comunque richiesto e deve parimenti essere corrisposto il contributo di costruzione secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta;
- f) osservanza delle eventuali programmazioni di settore.

Qualora i fabbricati aventi le caratteristiche indicate in questo comma risultino identificati con la lettera R, per essi si intendono prevalenti le disposizioni del presente comma.

REQUISITI PER GLI INTERVENTI

13.13 In tutti i casi in cui le presenti norme stabiliscono che gli interventi nei territori agricolo-naturalistici siano correlati ad uno specifico Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale P.g.Az., le caratteristiche dello stesso dovranno essere conformi a quanto previsto nell'Allegato 2.

REQUISITI PER L'EDIFICAZIONE

- 13.14 Nei territori agricoli è ammesso, esclusivamente per i soggetti di cui all'art 60 della l.r. 12/2005 in relazione alle necessità di qualificazione dell'attività di conduzione del fondo agricolo, l'ampliamento di fabbricati produttivi o rustici di aziende agricole preesistenti e/o la nuova costruzione, se collocata nelle immediate vicinanze degli edifici esistenti, qualora parte dell'azienda stessa. Per attività di conduzione del fondo agricolo si intendono, in relazione a quanto previsto dal D.lgs. 228/2001, oltre a quelle individuate dall'art. 59 comma 1 della l.r. 12/05, anche le attività connesse agli usi agrituristici, fra cui le attività ricettive, ricreative, didattiche e sportive a queste riferite. Tutti gli interventi devono rispettare le prescrizioni di cui al capitolo 5 dell'Allegato 3 alle presenti norme.
- 13.15 La necessità di ampliamento e/o di nuova costruzione dovrà essere dimostrata, preventivamente al rilascio della autorizzazione ad edificare, oltre che con le modalità previste all'art. 60 comma 2 della l.r. 12/05 anche con le modalità di cui all'art. 13.13, attraverso un Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale P.g.Az., redatto in conformità all'Allegato 2, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto, le sue ricadute territoriali ed ambientali e l'assunzione da parte del conduttore all'impegno alla manutenzione del paesaggio rurale ove interviene l'Azienda secondo quanto previsto dal capitolo 5 dell'Allegato 3 alle presenti norme.
- 13.16 Il rilascio del permesso di costruire per nuovi fabbricati e per interventi con aumento di SL è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione.

PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE

- 13.17 La nuova edificazione per attrezzature ed infrastrutture produttive è ammessa entro i seguenti parametri, purché gli interventi siano progettati secondo criteri di corretto inserimento paesaggistico, contenimento dell'impatto visivo e percettivo, compatibilità morfologica con il contesto e minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo. In relazione alla consistenza e alla localizzazione dell'intervento dovranno essere previste idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica.

$D_f = 0,04$ mq/mq per le aziende di nuovo impianto correlate alla riqualificazione di edifici esistenti come da art. 13.14

tali indici sono incrementabili fino al 50% qualora il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale P.g.Az. preveda interventi di cogenerazione e/o impiego di energie rinnovabili proprie, o partecipazione a comunità energetiche, adeguati a coprire il fabbisogno aziendale

$D_f = 0,08$ mq/mq per le aziende preesistenti sul territorio comunale ed operative da almeno 10 anni dall'adozione della presente variante

$S_m = 10.000$ mq (5.000 mq per aziende con processi di coltivazione biologici e di orticoltura)

H_{max} (ad esclusione di silos e serbatoi) = m 7.5

Sono parificati alle attrezzature produttive i fabbricati necessari per attività agrituristiche, comprendendovi anche gli immobili rurali preesistenti.

Alle attività di addestramento animali con finalità socioeducative o sanitarie è consentita la realizzazione di piccole strutture di servizio provvisorie in legno, caratterizzate da disegno sobrio e non superiori a 10 mq di Scop e recinzioni in legno, entrambe subordinate all'impegno alla loro rimozione al termine dell'attività.

- 13.18 L'edificazione per abitazione a servizio di aziende agricole in relazione alle necessità di conduzione del fondo, da dimostrarsi con le modalità di cui all'Allegato 2, è ammessa, solo nei territori AGR2, con le modalità di cui al cap. 5 dell'Allegato 3 alle presenti norme per una estensione massima di mq 100 di SL per ogni azienda, esteso a 150 mq per le aziende preesistenti ed operative da almeno 10 anni dall'adozione della presente variante, e con altezza massima $H_{max} = m 7.5$.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione all'Amministrazione comunale, di atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla rimozione della struttura ed al ripristino integrale del terreno agricolo in caso di cessazione dell'uso ammesso, o di conclamato uso difforme.

- 13.19 Onde evitare interventi edilizi di tipo diffusivo, lesivi delle finalità del PGT di tutela dell'integrità del territorio non edificato, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti, o, in caso di dimostrata impossibilità, ad interventi nelle aree ad esse adiacenti.
- 13.20 Nel caso di creazione di nuove unità poderali, ove queste risultino prive dell'abitazione, l'autorizzazione ad eseguire l'abitazione rurale di cui all'art. 13.18 è subordinata al possesso da parte del proprietario dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 ed alla esistenza o alla preventiva esecuzione dei fabbricati rustici e/o produttivi costituenti nel loro insieme l'azienda agricola; la non realizzazione dei fabbricati rustici stessi costituisce difformità dal permesso di costruire.
- 13.21 Sulle aree computate ai fini edificatori considerate dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.Az.), viene istituito il vincolo registrato di non edificazione.
- 13.22 Il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale, in coerenza con la finalità dell'art.1 comma d del D.Lgs. 387/2003 di *“favorire lo sviluppo di impianti di microgenerazione elettrica alimentati da fonti rinnovabili, in particolare per gli impieghi agricoli ...”* può prevedere anche la realizzazione di impianti con pannelli fotovoltaici al fine della produzione di energia elettrica, anche in eccedenza alle esigenze dell'azienda. Per tali interventi, ed in coerenza con le finalità di valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, di tutela della biodiversità e del patrimonio culturale e del paesaggio rurale richiamati dall'art. 12 comma 7 del D.Lgs. 387/2003, è ammesso l'impiego di suolo fino ad una misura massima di 500 mq, da realizzarsi comunque in prossimità del fabbricato rurale, da attuarsi con modalità tali da non alterare le caratteristiche produttive ed ambientali dello stesso. In particolare, non sono ammesse fondazioni continue e la realizzazione di pavimentazioni impermeabilizzanti.

Al di fuori di quanto previsto nel presente articolo nei territori naturalistici e rurali, in coerenza con gli obiettivi di tutela e sviluppo di cui all'art 13.3 delle presenti norme, salvo l'applicazione di normative derogatorie sovraordinate per le quali occorrerà riferirsi all'art. 13.36, non è ammessa la realizzazione di impianti con pannelli fotovoltaici destinati alla produzione di energia elettrica non integrati con i fabbricati e non destinati prevalentemente all'autoconsumo.

- 13.23 Qualora l'edificazione determinasse, in base alla Tabella PSI *“Usi del suolo e dotazioni territoriali”* del Piano dei Servizi, la necessità di corrispondere specifiche quantità di dotazioni territoriali, le dotazioni civiche necessarie possono essere del tutto o in parte convertite, con le modalità stabilite all'interno dello specifico Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale, in Dotazioni Ambientali di cui all'art.18, come meglio specificato nel Piano dei Servizi.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 13.24 Gli interventi consentiti per il patrimonio edilizio esistente (non soggetto a vincolo o a prescrizione di demolizione) corrispondente agli usi di cui al presente articolo, sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento (laddove ammissibile) nonché la demolizione e ricostruzione ed il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della l.r. 11.03.2005, n.12 e s.m.i..
- 13.25 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non soggetto a vincolo per l'uso agricolo possono riguardare:
- edifici residenziali esistenti, identificati cartograficamente con la lettera R, originariamente sorti per abitazione di addetti all'agricoltura, o senza nessuna connessione con l'attività agricola in forza di strumenti urbanistici precedenti che lo consentivano, od in forza di attività di legittimazione normativa posteriore (condono), per i quali è ammessa la manutenzione, la ristrutturazione fino alla demolizione/ricostruzione, con incremento 'una tantum' corrispondente a SL aggiuntiva = 8.000 mq / SL esistente (alla data del 20.05.2008).

La SL aggiuntiva così determinata non può comunque essere superiore alla SL esistente. L'eventuale ricostruzione non potrà prevedere la scomposizione del volume esistente e l'ampliamento dovrà essere in aderenza all'edificio esistente. È invece ammesso l'accorpamento di fabbricati sparsi.

La realizzazione di tali ampliamenti è subordinata all'acquisizione di specifici diritti edificatori.

- edifici per usi produttivi non inerenti l'attività di lavorazione dei prodotti agricoli, identificati cartograficamente con la lettera P, per i quali, è consentito il mantenimento dell'uso esistente, oltre alle destinazioni di cui all'art. 13.10 delle presenti norme ed alla possibilità di usi Uf per non più di 100 mq di SL. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento alle normative sopravvenute. In detti edifici sono comunque assentiti anche gli usi previsti dall'art. 12.4. La SL ammessa è pari al doppio della Scop. Ogni ampliamento, ammesso solo entro il lotto di riferimento, è subordinato all'acquisizione di diritti edificatori: pari alla metà dell'ampliamento proposto per la Scop; pari ad 1/3 dell'ampliamento proposto per l'incremento di SL a parità di Scop. È altresì ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di SL, purché il nuovo progetto consegua una migliore prestazione ambientale del fabbricato sia dal punto di vista dei parametri energetici, che del ciclo produttivo, che della dotazione vegetazionale e della sua qualità figurativa in rapporto al contesto dell'ambito.

Questi fabbricati, in caso di loro completa demolizione e ripristino del suolo agricolo, ovvero in caso di riconversione dei fabbricati ad uso agricolo entro un progetto di riqualificazione ambientale, determinano un diritto edificatorio come definito nell'allegata Tabella PRI.

Per l'area produttiva identificata nelle tavv. PRI come oggetto di specifico titolo abilitativo mediante SUAP sono confermate le destinazioni e le quantità e le eventuali prescrizioni specifiche del titolo stesso.

- 13.26 Sono soggetti alla medesima disciplina di cui al comma precedente anche quei fabbricati non individuati dal PGT con la nomenclatura R o P ma comunque legittimamente realizzati, o assentiti in forza di altri atti abilitativi, per gli usi di cui all'articolo stesso.
- 13.27 Gli interventi e gli usi ammessi per i fabbricati identificati cartograficamente con la lettera P o R e quelli di cui al comma precedente, non devono portare pregiudizio all'utilizzabilità del suolo agricolo del fondo.
- 13.28 Sono altresì ammessi gli interventi mediante permesso di costruire convenzionato previsti dall'art. 11.9.
- 13.29 Le disposizioni incentivanti di cui all'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come definite dalla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508, sono applicabili, limitatamente alle lettere bI, gI, mI, ed esclusivamente per interventi correlati da atto unilaterale di impegno alla manutenzione del fondo di riferimento (cura delle siepi da campo, mantenimento dei percorsi principali, ecc.). Gli interventi su edifici di antica fondazione che fruiscono di tali incentivi devono caratterizzarsi per un'alta qualità formale della proposta, anche in chiave contemporanea, capace dell'integrazione delle strutture principali di valore storico del fabbricato nella reinterpretazione figurativa complessiva dell'edificio. La premialità edificatoria può anche essere impiegata per interventi successivi da abilitarsi non oltre 5 anni dalla cessazione di validità del titolo abilitativo che l'ha determinata.

Laddove il progettista con l'assenso della Commissione per il Paesaggio identifichi elementi edilizi da eliminare o in contrasto con le caratteristiche da salvaguardare, questi, in caso di loro consistenza in termini di SL o SA, sono considerati opere edilizie incongrue ai sensi dell'art. 4 comma 9 della l.r. 31/14. La loro rimozione, nonché il ripristino ambientale dei suoli, a condizione che gli edifici siano a norma con i permessi previsti dalla legge, non sottoposti a specifica tutela e non adibiti a uso agricolo da almeno cinque anni, comporta il riconoscimento di uguali diritti edificatori

in termini di SL. Tali diritti sono utilizzabili entro il medesimo lotto entro tre anni dal termine dell'intervento.

COSTRUZIONE DI SERRE MOBILI

13.30 Per le finalità espone all'art. 13.2, ed in particolare al fine di evitare formazione di estesi nuovi paesaggi monotematici, incoerenti con gli obiettivi di preservazione e valorizzazione della biodiversità e della molteplicità del paesaggio agrario, ed al fine di perseguire la molteplicità degli usi aziendali quale fattore di resilienza del sistema agricolo locale, la costruzione di serre mobili è ammessa, per l'unità aziendale di riferimento come definita dall'art. 4 dell'Allegato 2 delle presenti norme, entro il 30% della superficie aziendale per i soli ambiti AGR1, AGR2 ed entro una misura massima di mq 200 per azienda negli ambiti AGR4.

13.31 Per le medesime finalità di cui al comma 13.30, le coperture con serre mobili disposte su terreni contigui della stessa azienda per una superficie accorpata superiore a 10.000 mq dovranno prevedere una percentuale minima del 20% di colture a pieno campo non coperte poste ad interrompere la continuità. In caso di computazione di terreni non contermini, al fine di evitare la concentrazione monotematica, oltre alle disposizioni del periodo precedente, non potrà comunque essere superata la percentuale del 40% su terreni contermini.

COSTRUZIONE DI SERRE FISSE

13.32 Per le medesime finalità di cui al comma 13.30, la costruzione di serre fisse è ammessa, esclusivamente per l'ambito AGR2, nel rispetto dei seguenti parametri, oltre alla necessità del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale P.g.Az. previsto dall'articolo 13.13 delle presenti norme:

- fino a 5.000 mq di superficie aziendale totale = 20%
- oltre i 5.000 mq di superficie aziendale totale = 10%

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE ED AMBIENTALI PER GLI INTERVENTI NEI TERRITORI AGRICOLO-NATURALISTICI

13.33 Tutti gli interventi di modifica dello stato dei luoghi nei territori agricolo-naturalistici devono essere conformi alle prescrizioni di qualità di cui al cap.5 dell'Allegato 3, ovvero ai contenuti specifici del Regolamento Edilizio quando vigente.

AREE BOSCADE

13.34 Il Piano individua come aree boscate sia quei territori integralmente occupati da formazioni forestali, sia quei territori che, pur non essendolo o essendolo solo parzialmente, si ritiene abbiano vocazione di completamento o potenziamento forestale al fine del miglioramento della capacità di rigenerazione dell'ecosistema locale.

13.35 Le aree boscate sono soggette alle norme della l.r. 31/2008 e seguenti.

13.36 Per gli ambiti "di definizione dell'interfaccia tra sistema urbano ed aree aperte" è ammessa la cessione di diritti edificatori in riferimento a quanto definito nell'allegata Tabella PR1 ed alle seguenti condizioni: l'area deve essere realizzata come boscata in attuazione di un progetto redatto da un tecnico abilitato in coerenza con le norme forestali regionali, deve inoltre essere ceduta all'amministrazione comunale.

CRITERI PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI A TERRA IN AMBITO AGRICOLO AMMESSI DA NORMATIVE SOVRAORDINATE

13.37 In coerenza con i principi generali del presente Piano, con l'art. 13.2 sulle finalità del territorio agricolo e con il D.Lgs. 199/2021, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra in ambito agricolo, eccedente quanto previsto all'art. 13.22, è ammessa esclusivamente nelle aree individuate come idonee dal D.Lgs. 199/2021 e successive modifiche, nonché dalla relativa mappatura statale e regionale, ove sovraordinate al PGT. L'installazione è regolata dai seguenti commi, finalizzati a evitare il consumo di suolo agricolo produttivo non motivato da compatibilità funzionale reale, tutelare il paesaggio rurale e la continuità delle attività agricole, promuovere l'integrazione tra produzione

agricola e produzione energetica secondo i modelli dell'agrivoltaico avanzato. Nelle aree agricole non identificate dalla tav. DP 5 "Quadro strategico" del Documento di Piano quali "Aree prioritarie per l'installazione di impianti fotovoltaici", sono ammessi esclusivamente impianti agrivoltaici avanzati, in conformità al quadro normativo nazionale. Tali impianti dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- Superficie occupata dai moduli $\leq 25\%$ della Superficie Agricola Utilizzata (SAU) aziendale;
- Almeno 70% della SAU deve essere mantenuta in coltivazione attiva;
- Presentazione di un Piano Agronomico che dimostri la continuità e l'integrazione delle coltivazioni con la presenza dell'impianto;
- Altezze minime dei moduli $\geq 1,3$ m per impianti zootecnici (pascolo o allevamento sotto i pannelli), $\geq 2,1$ m per coltivazioni agricole convenzionali;
- Altezza massima complessiva dell'impianto: 3 m;
- Obbligo di schermature vegetali lungo i bordi e in prossimità della viabilità pubblica, con uso preferenziale di specie autoctone.

13.38 Nelle aree esplicitamente individuate dalla tav. DP 5 "Quadro strategico" del Documento di Piano quali "Aree prioritarie per l'installazione di impianti fotovoltaici", l'installazione è ammessa anche con modalità non riconducibili all'agrivoltaico avanzato, a condizione che almeno il 15% della potenza nominale di picco installata sia destinato all'Amministrazione Comunale o a soggetti da essa individuati, per attuare almeno una delle seguenti forme di compensazione ambientale strategica, in coerenza con quanto previsto dal D.Lgs. 190/2024:

- partecipazione a una Comunità Energetica Rinnovabile (CER) locale;
- utilizzo dei proventi della vendita dell'energia per la costituzione di un fondo a sostegno di progetti di rigenerazione urbana, coerenti con le strategie del Documento di Piano, quali interventi di recupero abitativo tramite housing sociale nel nucleo di antica formazione, programmi di retrofitting energetico del patrimonio edilizio residenziale esistente.

13.39 In ogni caso, indipendentemente dalla localizzazione valgono i seguenti criteri generali:

- dovranno essere evitate installazioni in prossimità diretta di edifici di valore storico o lungo crinali visibili da spazi pubblici;
- è da assicurare la piena reversibilità delle opere, con obbligo di smontaggio e ripristino dello stato naturale del suolo al termine della vita utile dell'impianto;
- è obbligatoria la predisposizione di una relazione paesaggistica semplificata, che illustri le modalità di inserimento dell'impianto nel contesto territoriale;
- per impianti con potenza superiore a 1 MW o superficie superiore a 1 ettaro, è richiesto il parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

Capo III/3 - Sistema della mobilità

14 Territori destinati alla mobilità

- 14.1 Alla definizione areale dei sistemi territoriali si sovrappongono altri sistemi territoriali caratterizzati da una topologia reticolare e distinti tra Sistemi della mobilità ed Armatura del sistema ambientale. La loro disciplina oltre che dalle specifiche norme di ambito è regolata dalle norme del presente capo III/3.
- 14.2 Il sistema della mobilità si distingue in:
- SISTEMA VEICOLARE TERRITORIALE - Sono quelle aree lineari comprendenti le reti di percorrenza sovralocali esistenti e di previsione, ove il Piano delle Regole può dettagliare le possibilità di uso ed eventuale trasformazione dei bordi e le loro modalità di interfacciamento con le aree limitrofe.
 - SISTEMA VEICOLARE URBANO E LOCALE - È costituito dal sistema della principale veicolarità locale esistente e di previsione per il quale il Piano delle Regole definisce sia le modalità di recepimento del Codice della strada che le correlazioni con le aree urbanizzate.
 - SISTEMA DELLA MOBILITÀ CICLOPEDONALE - Sono quei tracciati che il Piano ritiene necessario implementare nel tempo come rete di relazione ciclopedonale. Il Piano delle Regole individua le modalità di attuazione in correlazione con le trasformazioni residenziali vicine. Nel sistema della mobilità ciclopedonale il Piano delle Regole individua la rete delle principali relazioni del sistema urbano.
 - SISTEMA DEI PERCORSI RURALI E DI INTERESSE PAESAGGISTICO - È la rete dei percorsi rurali fondamentali che si ritiene di dover tutelare e promuovere al fine della fruibilità pubblica delle aree naturali ed al fine del migliore interfacciamento tra esse e le aree urbane. Essi sono disciplinati dall'art. 17.

DESCRIZIONE

- 14.3 Le zone destinate alla viabilità comprendono:
- le strade e le rispettive fasce di rispetto stradale;
 - i sistemi viari locali;
 - gli svincoli stradali;
 - i parcheggi;
 - il sistema della mobilità ciclopedonale;
 - l'equipaggiamento arboreo ed arbustivo di riferimento.
- 14.4 Il PdR identifica altresì, nelle zone da esso destinate ad altri usi ma sottoposte alla prescrizione di distanza dai manufatti stradali, il relativo limite di inedificabilità. Inoltre, il piano individua anche quelle aree che per localizzazione e misura sono funzionalmente connesse al sistema viario come "aree di pertinenza al sistema della mobilità".
- 14.5 Le strade presenti sul territorio comunale sono classificate, in riferimento alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nelle tipologie definite ai commi 2 e 3 dell'art. 2 del vigente Codice della Strada, con le seguenti specificazioni:
- g) Autostrade
(non presenti nel comune)
 - h) Strade extraurbane principali
(non presenti nel comune)
 - i) Strade extraurbane secondarie
Strade destinate prevalentemente al traffico intercomunale, accessibili tramite intersezioni a raso. Sono consentiti accessi a raso da aree private, purché realizzati a distanza non inferiore a 300 m. da altri accessi o da svincoli o intersezioni a raso, esistenti o indicate dal

PdR fatto salvo quanto previsto per gli impianti di distribuzione carburante. Tale distanza è misurata tra gli assi degli accessi consecutivi o dalle intersezioni poste sullo stesso lato della strada ed è ridotta del 50% per gli accessi o le intersezioni posti sull'altro lato della strada.

Nel territorio appartengono a tale categoria la SP122 e la SP591.

j) Strade urbane di scorrimento

(non presenti nel comune)

k) Strade urbane di quartiere

(non presenti nel comune)

l) F1. Strade locali urbane

Sono consentiti accessi da aree private posti a distanza non inferiore a 12 metri dalle intersezioni esistenti e previste dal PdR. Tale distanza è misurata tra la prosecuzione del rettilineo del limite della carreggiata dell'intersezione stessa e il punto più vicino ad essa del passo carrabile.

F2. Strade locali extraurbane

Sono consentiti accessi da aree private posti a distanza non inferiore a 20 metri dalle intersezioni esistenti e previste dal PDR. Tale distanza è misurata tra la prosecuzione del rettilineo del limite della carreggiata dell'intersezione stessa e il punto più vicino ad essa del passo carrabile.

F3. Strade vicinali

F-bis. Itinerari ciclopeditoni

strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

F-ter. Area pedonale

zona interdotta alla circolazione dei veicoli, salvo quelli in servizio di emergenza, i velocipedi e i veicoli al servizio di persone con limite o impedita capacità motorie, nonché eventuali deroghe per i veicoli ad emissioni zero aventi ingombro e velocità tali da poter essere assimilati ai velocipedi. In particolari situazioni i comuni possono introdurre, attraverso apposita segnalazione, ulteriori restrizioni alla circolazione su aree pedonali.

Sono consentiti accessi da aree private posti a distanza non inferiore ai 10 metri dalle intersezioni esistenti e previste dal PdR. Tale distanza è misurata tra la prosecuzione del rettilineo del limite della carreggiata dell'intersezione stessa e il punto più vicino ad essa del passo carrabile.

- 14.6 Nelle more degli adempimenti della classificazione di cui sopra, le disposizioni connesse alla medesima si applicano alle strade esistenti che hanno caratteristiche corrispondenti a quelle individuate al precedente comma 14.5.

DESTINAZIONI D'USO

- 14.7 Nelle zone destinate alla viabilità esistente, nelle aree interessate da viabilità di previsione e nelle rispettive aree di pertinenza o fasce di rispetto (siano esse indicate nelle cartografie di Piano come zone o come arretramenti), così come definite ai commi successivi, sono ammessi la realizzazione di nuove strade, l'ampliamento e la risistemazione di quelle esistenti, la realizzazione di parcheggi, di percorsi ciclabili e pedonali, di barriere di protezione acustica e visiva e di tutte le altre opere infrastrutturali diffuse connesse alla viabilità ed ai trasporti. Sono altresì ammessi parcheggi pubblici, anche quando non specificatamente indicati nelle tavole di PdR. Nel caso in cui gli arretramenti riguardino zone dal Piano destinate ad usi diversi da quelli del sistema della mobilità sono consentiti gli usi ammessi per quelle zone salvo l'attività edificatoria relativa. L'individuazione cartografica delle aree interessate da viabilità di previsione ha valore indicativo e di indirizzo localizzativo. L'esatta definizione del tracciato e delle relative pertinenze è demandata alla fase progettuale, nel rispetto della normativa vigente e della funzionalità della rete.
- 14.8 Sono insediabili in fascia di rispetto stradale i fabbricati, accessibili al personale di servizio per compiti di ispezione e/o manutenzione, destinati al soccorso degli utenti della strada e quelli

destinati ad ospitare attrezzature tecnologiche necessarie all'erogazione di servizi di pubblica rilevanza. Tali fabbricati sono collocabili a distanza minima dal confine stradale pari all'altezza del manufatto stesso, comunque non inferiore a metri 6 e al di fuori delle aree di visibilità delle intersezioni, delle fasce di rispetto in curva, delle aree interne degli svincoli e laddove sia compromessa la visibilità della strada.

- 14.9 Per quanto riguarda i fabbricati destinati ad ospitare attrezzature tecnologiche necessarie all'erogazione di servizi di pubblica rilevanza, l'atto abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione tra Comune e gestore del pubblico servizio in cui siano riportate le modalità atte a tutelare la sicurezza della circolazione stradale e sia previsto che, nel caso in cui per comprovate esigenze viabilistiche sia necessario spostare le opere e gli impianti in oggetto, l'onere relativo allo spostamento sia a carico del gestore del pubblico servizio, previo accordo tra le parti sui tempi e sulle modalità.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 14.10 I tracciati delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare e/o ampliare, sono indicati dal PdR.
- 14.11 I marciapiedi di nuova realizzazione da prevedersi in fregio alle strade delle classi D, E, F, debbono avere sezione minima di 1,5 m. ad eccezione di quelli esistenti all'interno del nucleo storico.
- 14.12 Le profondità delle fasce di rispetto relative alle singole classi di strade, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni, sia per quanto riguarda le recinzioni, sono specificate nell'art. 0.1.
- 14.13 È possibile la riduzione della fascia di rispetto a 10 m. qualora, in sede di richiesta di permesso di costruire, venga dimostrata a cura del richiedente l'appartenenza alla classe F3.
- 14.14 La fascia di rispetto si intende misurata dal confine stradale così come definito dal Codice della Strada.
- 14.15 Il limite delle fasce di rispetto, siano o non siano disegnate nelle tavole del PdR, equivale al limite di inedificabilità. In corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto indicate nell'allegata Tabella, ivi comprese quelle relative ai muri di cinta e recinzioni, deve essere aggiunta l'area di visibilità, così come stabilita al comma 2 dell'art. 16 del Codice della Strada.
- 14.16 Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, purché non ricadenti su strada o svincolo stradale di progetto, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
- 14.17 In caso di intervento edilizio diretto, qualora una parte del lotto rientri tra le fasce di rispetto stradale, a tale parte di lotto viene attribuita un'edificabilità pari al 50% dell'indice attribuito alla restante porzione di lotto non interessata dalla fascia di rispetto; resta inteso che l'edificazione dovrà realizzarsi in tale ultima porzione; tale facoltà non è ammessa nel caso di demolizione e ricostruzione di cui al successivo comma.
- 14.18 Nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio in tutto o in parte ricadente nella fascia di rispetto, la nuova costruzione dovrà osservare le distanze prescritte dall'art. 0.1; la nuova costruzione, compatibilmente con la forma ed i parametri del lotto, potrà conservare i diritti edificatori della SL preesistente.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 14.19 Il tracciato delle strade e degli svincoli stradali riportato nelle tavole di PdR ha valore indicativo; il progetto esecutivo, per motivi di ordine tecnico, potrà prevederne la modifica entro le fasce di rispetto stradale, senza che ciò comporti ragione di variante.
- 14.20 La realizzazione di interventi viabilistici dovrà avvenire contemplando la realizzazione o potenziamento di dotazione arborea.

14.21 Tutti gli interventi viabilistici realizzati al di sotto del piano di campagna devono essere subordinati, in fase di progettazione esecutiva, ad uno studio di compatibilità idrogeologica dell'opera che preveda un piano di riduzione del rischio legato al potenziale sversamento di inquinanti ed alle influenze sui corpi idrici del soprasuolo e del sottosuolo e contenente un programma di manutenzione delle opere di sicurezza.

14.22 Tale piano di riduzione del rischio dovrà contenere:

- i sistemi di monitoraggio della falda a partire dall'inizio dei lavori con l'opera a regime;
- le soluzioni atte a ridurre al massimo l'interconnessione tra gli acquiferi;
- le modalità esecutive affinché sia garantita la totale impermeabilizzazione dell'opera;
- i sistemi finalizzati allo smaltimento controllato delle acque meteoriche;
- le modalità di sistemazione del terreno a fine lavori.

14.23 Le prescrizioni riportate ai precedenti commi dovranno costituire parte integrante del capitolato per l'esecuzione delle opere.

CARATTERISTICHE DELLE STRADE E DISTANZE DAI FABBRICATI:

14.24 Al fine della determinazione delle distanze delle costruzioni dal sistema viario si applica quanto previsto dal codice della strada.

14.24 Nel caso di strade curve, le distanze, ai sensi dell'art. 27 del Codice della Strada, vanno incrementate. In corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto prescritte nella tabella art.0.1, ivi comprese quelle dei muri di cinta e recinzioni, deve essere aggiunta l'area di visibilità così come stabilita al comma 2 art. 16 del Codice della Strada.

14.25 Il PdR individua, nelle tavv. PR I, le strade di proprietà privata soggette al pubblico passaggio, assimilandole alle strade vicinali F3. Gli ampliamenti funzionali al loro miglior esercizio pubblico, qualora concordati con l'Amministrazione, e/o al rispetto delle distanze dalle recinzioni previste dall'art. 14.25, anche senza la cessione dell'area, danno luogo a diritti edificatori corrispondenti a quanto previsto nell'allegata Tabella PR I.

14.26 Nelle zone di tessuto consolidato è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in occasione di intervento edilizio riguardante l'area, imporre l'arretramento della recinzione e la cessione della parte dell'area aperta necessaria all'allargamento della sezione viaria prospiciente per quanto necessario alla formazione di marciapiede. L'area ceduta determina specifici diritti edificatori corrispondenti a quanto previsto nell'allegata Tabella PR I.

DISTRIBUZIONE CARBURANTI E STAZIONI DI SERVIZIO

14.27 Gli impianti di distribuzione carburante e le stazioni di servizio sono ammessi e destinati prevalentemente a:

- distribuzione di carburanti liquidi (usi Uqa)
- distribuzione di carburanti gassosi (usi Uqb)
- lavaggi auto (usi Uqc).

14.28 Sono altresì ammesse negli impianti posti in adiacenza al sistema veicolare territoriale le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:

- esercizi commerciali connessi (usi Uga I) ed attività complementari quali: vendita accessori per l'auto; centro di informazioni turistiche; servizio fax e fotocopie; punto telefonico pubblico; vendita di prodotti alimentari e non alimentari; somministrazione di alimenti e bevande anche da asporto; rivendita di quotidiani e periodici; rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili
- esercizi per la ristorazione (usi Ugb2)

- attività artigianali connesse (usi Uge6) ed attività complementari quali: servizi di erogazione e controllo aria e acqua; servizi di lubrificazione; officina leggera; elettrauto; gommista; autolavaggio
- dette attività sono complementari all'attività principale di distribuzione del carburante e, pertanto, sono correlate alla programmazione di settore afferente la distribuzione di carburanti. Per definire le attività connesse alla distribuzione di carburanti ci si riferisce all'art. 82 della l.r. 06/2010.

14.29 Sono escluse tutte le destinazioni non attinenti, la principale di cui all'art. 14.21 o le complementari e/o compatibili di cui all'art. 14.22.

DISTRIBUZIONE CARBURANTI E STAZIONI DI SERVIZIO: MODALITÀ DI INTERVENTO

14.30 I nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente nelle aree di pertinenza al sistema della mobilità riferite al sistema veicolare territoriale non comprese in aree classificate dal PGT come agricole e si realizzano mediante intervento edilizio diretto subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna a:

- effettuare congiuntamente all'intervento la sistemazione delle aree di bordo secondo modalità concordate con l'Amministrazione e comunque finalizzate alla migliore dotazione vegetazionale del margine dell'area di intervento;
- in caso di formazione di rilevati, garantire la stabilità dei versanti con interventi di consolidamento mediante elementi vegetazionali.

DISTRIBUZIONE CARBURANTI E STAZIONI DI SERVIZIO: PARAMETRI URBANISTICI

14.31 Per i nuovi impianti la Superficie lorda massima realizzabile globalmente (escluse le pensiline) è di 150 mq, con un rapporto Superficie coperta/superficie inferiore a 1/15.

14.32 Per gli impianti esistenti non collocati in relazione al sistema veicolare territoriale non sono ammessi ampliamenti.

14.33 Le distanze previste ai punti c) e d) dell'art. 14.25 non si applicano agli accessi degli impianti per la distribuzione dei carburanti per i quali è prevista, fatte salve adeguate condizioni di visibilità, una distanza minima di 200 m. da svincoli e intersezioni a raso, esistenti o indicati nelle tavole di PdR.

15 Sistema della mobilità ciclopeditone

15.1 Sono quei tracciati che il Piano ritiene necessario implementare nel tempo come rete di relazione ciclopeditone. Il PdR individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili, esistenti e di previsione. Essi sono assoggettati all'uso pubblico. Gli ampliamenti funzionali al loro miglior esercizio pubblico, qualora concordati con l'Amministrazione, anche senza la cessione dell'area, danno luogo a diritti edificatori corrispondenti a quanto previsto nell'allegata Tabella PRI.

15.2 I percorsi di nuova formazione si intendono occupanti una fascia di larghezza m.3.5 e devono avere una larghezza minima utile di 2.5 m, salvo casi particolari ove la natura dei luoghi non consenta tale larghezza. Essi devono realizzarsi nel rispetto dei disposti del Decreto del Ministero Lavori Pubblici n° 557 del 30/11/1999 e seguenti.

15.3 I tracciati dei percorsi di progetto indicati dal PdR, fermi restando i punti di partenza e recapito, possono subire modeste variazioni in ordine alla natura dei luoghi e delle proprietà.

15.4 All'interno del tessuto urbano da consolidare, il PdR individua percorsi del sistema della mobilità ciclopeditone, prevedendo per essi:

- il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale;
- la qualificazione degli affacci dei fabbricati al fine della valorizzazione della scena urbana, secondo le modalità di cui agli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati*;
- la realizzazione di un filare alberato (laddove possibile).

Capo III/4 - Rete ecologica comunale

16 La rete ecologica Comunale, caratteristiche, obiettivi di governo e disposizioni specifiche

- 16.1 Il Piano delle Regole individua la rete ecologica comunale (REC) quale supporto locale della rete ecologica regionale (RER). A tal fine individua la stessa nell'allegato grafico incluso nella tav. PR4 rappresentando le aree oggetto di specifiche disposizioni ai sensi del presente capo.

ZONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

- 16.2 La rete ecologica comunale si compone di specifiche zone con differenti ruoli nella funzionalità del sistema ecologico territoriale:
- NODI DELLA RETE - Sono aree di particolare rilevanza per la funzionalità ecologica del sistema locale e per il suo specifico contributo di naturalità alla rete ecologica regionale
 - CORRIDOI ECOLOGICI - Sono aree appartenenti al sistema ecologico regionale per le quali, anche in riferimento agli obiettivi in tal senso esplicitati dal PTR e dal PTCP, si assume come necessità di scala vasta il mantenimento e potenziamento della connettività ecologica tra parti territoriali. Sono distinti in corridoi fluviali e corridoi terrestri
 - AREE DI SUPPORTO - Sono aree di valenza ambientale di supporto alla rete ecologica locale
 - VARCHI - Sono aree di particolare importanza ecologica per la loro funzione di elementi connettivi delle maglie della rete ecologica. Si distinguono in *varchi da mantenere* e *varchi da deframmentare*
 - ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA - Sono aree di potenziale valenza ambientale parzialmente compromesse dalla presenza o vicinanza di detrattori.
 - ELEMENTI DI CRITICITÀ - Sono aree incluse nella rete ecologica comunale ma interferenti negativamente con la funzionalità della rete e pertanto da orientare ad un miglioramento della loro prestazione ecologica. Si distinguono in *infrastrutturali*, *produttive* e *residenziali*.

ARMATURA DEL SISTEMA AMBIENTALE

- 16.3 Al fine della valorizzazione della rete ecologica comunale, il Piano delle Regole individua, inoltre, specifiche ARMATURE DEL SISTEMA DEL VERDE. Esse innervano sia la rete ecologica comunale che i territori ad essa esterni, con la funzione di diffondere la potenzialità del sistema ecologico in tutto il territorio comunale. Si dividono nei seguenti elementi:
- SISTEMI VERDI LINEARI DI CAMPO - Sono costituiti dalla rete esistente o da implementare delle alberature di bordo, o siepi da campo, o più in generale da formazioni arboreo - arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, di cui il Piano (così come per la aree boscate) propugna il potenziamento per valorizzare le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo ma anche per indirizzare l'agricoltura locale verso sistemi di conduzione integrati con le qualità del paesaggio locale
 - SISTEMA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI - È costituita dalla rete dei corpi idrici quali il Piano delle Regole descrive le condizioni di tutela
 - SISTEMA DEL VERDE URBANO - È la prosecuzione del sistema lineare di campo in ambito urbano quale progetto di infrastruttura verde nelle aree a maggior artificializzazione del suolo
 - BOSCO - Sono le formazioni vegetali descritte all'art. 3.21 esistenti o da sviluppare.
- 16.4 Le armature del sistema del verde, in quanto strategiche per la conservazione e valorizzazione dell'ecosistema, sono riconosciute quali dotazioni territoriali di interesse pubblico.

GOVERNO DEGLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

- 16.5 Ogni zona della rete ecologica comunale è soggetta alle disposizioni di cui al cap.6 dell'Allegato 3, ovvero ai contenuti specifici del Regolamento Edilizio quando vigente. Esse, qualora contrastanti, prevalgono sulla specifica disciplina d'ambito. In caso di sovrapposizione di zone prevale la disciplina più restrittiva.

Capo III/5 - Sistema dei beni di interesse storico ed ambientale

17 Obiettivi di governo del sistema dei beni di interesse storico ed ambientale - applicazione della DGR n° 7/I 1045

DESCRIZIONE

- 17.1 Alla definizione areale dei sistemi territoriali si sovrappongono altri sistemi territoriali caratterizzati da una topologia di luoghi puntuali, la cui valenza è in relazione soprattutto alla capacità dei singoli elementi di conservare e valorizzare i propri caratteri costitutivi in relazione al proprio contesto ed agli altri elementi del sistema ancorché non adiacenti. Si tratta sia del sistema dei beni di interesse storico ed ambientale, cui si aggiunge anche il sistema dei fabbricati gravitanti sui luoghi pubblici ritenuti principali per la qualificazione del paesaggio urbano, che del sistema delle dotazioni territoriali. La loro disciplina oltre che dalle specifiche norme di ambito è regolata dalle norme del presente capo III/4 e del capo III/5.
- 17.2 Il sistema dei beni di interesse storico ed ambientale si distingue in:
- INSEDIAMENTI RELAZIONATI ALLE EMERGENZE MORFOLOGICHE E TERRITORIALI - Sono quei fabbricati di rilevanza storico-architettonica per i quali il Piano delle Regole dettaglia le prescrizioni di tutela ed intervento in relazione alla loro rilevanza storico-architettonica e/o, nel caso di elementi costitutivi del paesaggio rurale, al loro possibile ruolo di presidio territoriale.
 - FRONTI URBANI DA VALORIZZARE – Sono costituiti dai fronti urbani che si ritiene opportuno valorizzare per la miglior connotazione del paesaggio urbano mediante controllo della scena locale. Per essi è prevista una normativa di incentivazione alla trasformazione valorizzativa ed una particolare attenzione nel procedimento abilitativo.
 - SISTEMA DEI PERCORSI RURALI E DI INTERESSE PAESAGGISTICO - È la rete dei percorsi rurali fondamentali che si ritiene di dover tutelare e promuovere al fine della fruibilità pubblica delle aree naturali ed al fine del migliore interfacciamento tra esse e le aree urbane.
 - EDICOLE VOTIVE O SANTELLE – Sono gli elementi devozionali che contribuiscono alla sacralizzazione dello spazio storico e della sua rete di relazioni. Per esse, anche qualora non individuate dalle cartografie di PdR, è prevista la conservazione anche mediante interventi di restauro filologico.
- 17.3 La tutela degli elementi di valore riconosciuti come singolari nel paesaggio avviene sia mediante la loro specifica individuazione e codifica nelle tavole di Piano, con corrispondenza a proprie norme di intervento, che con il riconoscimento della necessità della loro correlazione al generale sistema paesaggistico secondo le modalità individuate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). A tal fine, in attuazione delle previsioni di qualificazione paesaggistica di cui al PTPR ed in riferimento alle classi di sensibilità paesaggistica di cui alla tav. PR3, il PdR, attraverso gli interventi edilizi e di trasformazione degli spazi esterni che si attueranno nel territorio comunale, persegue l'obiettivo di una crescente qualificazione architettonica dei fabbricati e degli spazi aperti e di un coordinamento degli interventi privati con le qualità principali dello spazio pubblico.

VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO

- 17.4 Ogni intervento che riguarda la modificazione degli spazi aperti e degli esterni dei fabbricati e dei luoghi deve essere corredato da una valutazione dell'impatto paesistico come definita dalla DGR n° 7/I 1045. Tale valutazione si attua in riferimento alle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale come rappresentate nella tav. PR3.

FABBRICATI DI RILEVANZA STORICO-ARCHITETTONICA

- 17.5 Per gli interventi nei nuclei antichi (ad eccezione degli edifici di grado VI o senza grado) e comunque su fabbricati censiti come *Insedimenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali* (ad eccezione degli edifici di grado VI), il giudizio di impatto paesistico di cui all'art. 29 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga alle disposizioni contenute nell'Allegato 4.
- 17.6 Per gli edifici di grado VI esterni al nucleo di antica fondazione, solo per esigenze di riqualificazione mediante diradamento, previa valutazione della Commissione per il Paesaggio, è ammissibile l'applicazione della trasferibilità dei diritti edificatori conseguente alla demolizione, come indicato nell'allegata Tabella PR I.

SISTEMA DEI PERCORSI RURALI E DI INTERESSE PAESAGGISTICO

- 17.7 Anche ai fini di tutela di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PdR individua le strade ed i percorsi rurali di interesse ambientale esistenti e/o da ripristinare: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e sono di norma destinati all'utilizzo pedonale e/o ciclistico.
- 17.8 Non è consentito interrompere o eliminare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate sulle mappe catastali. I manufatti di valore storico ambientale (ponti cippi, muri di sostegno, edicole votive, ...) facenti parte o prospicienti tali percorsi sono soggetti a vincolo di tutela anche se non espressamente individuati nelle cartografie di PdR.
- 17.9 In generale nelle zone agricole è prescritta la salvaguardia dei sentieri, delle mulattiere, dei percorsi agro-silvo-pastorali, ed in generale di tutti gli elementi che consentono la fruizione del paesaggio agrario e naturale.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 17.10 In relazione ai fini di tutela di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono comunque considerati superiori alla soglia di rilevanza di cui al punto 5 della DGR n° 7/I 1045, e perciò dovranno essere corredati dalla relazione paesistica prevista dal punto 6 della DGR n° 7/I 1045:
- gli interventi sugli spazi aperti così come le trasformazioni dell'edificio prospicienti la strada o comunque da essa visibili, qualora l'area di intervento risulti prospiciente ad una strada individuata dal PdR nel *Sistema del verde urbano* oppure individuata come *Fronti urbani da valorizzare*, fatta salva la possibilità per il Responsabile del procedimento di riconoscere la valenza minore dell'intervento senza coinvolgere la Commissione stessa;
 - gli interventi posti su aree di confine tra perimetro urbanizzato e territori agricolo-naturalistici;
 - gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione, o nuova costruzione riguardanti manufatti inclusi dal presente PdR nei territori agricolo-naturalistici o classificati come *Insedimenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali* e inclusi nel tessuto urbano da consolidare.

Tale relazione, rappresentante le caratteristiche delle aree e dei fabbricati limitrofi, è finalizzata all'individuazione del nuovo rapporto con il contesto urbano.

Capo III/6 - Sistema delle dotazioni territoriali

18 Organizzazione del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico

- 18.1 Il PdR, individua, quali servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale, il Sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico. Esse, in quanto elementi di coesione e fruibilità territoriale in generale non costituiscono ambito autonomo ma appartengono ai differenti ambiti disciplinati dal PdR e richiamati all'articolo 8.1 delle presenti norme.
- 18.2 La realizzazione delle dotazioni territoriali è più direttamente specificata dal Piano dei Servizi ed avverrà in congruità con gli usi lì specificati e con le modalità lì definite. Essa, inoltre, avverrà in coerenza con le previsioni del PdR per l'ambito di appartenenza. In caso di discordanza tra le necessità di attuazione del Piano dei Servizi e le norme d'ambito del Piano delle Regole, la loro attuazione avverrà in variante con la procedura di cui alla l.r. 12/05.
- 18.3 Indicativamente il sistema delle dotazioni territoriali si divide in:
- DOTAZIONI CIVICHE – Tali dotazioni riguardano prevalentemente la realizzazione ed il potenziamento degli spazi a supporto della vita sociale di comunità, nelle sue forme strutturate od informali. Il sistema delle dotazioni civiche costituisce a tutti gli effetti di legge urbanizzazione secondaria.
 - DOTAZIONI DI SUPPORTO ALLA FUNZIONALITÀ TERRITORIALE - Tali dotazioni riguardano gli spazi necessari al corretto funzionamento delle reti veicolari, dell'organizzazione dei servizi ambientali e delle reti di comunicazione. Il sistema delle dotazioni di supporto alla funzionalità urbana costituisce a tutti gli effetti di legge urbanizzazione primaria.
 - RESIDENZIALITÀ SOCIALE - Tali dotazioni sono costituite dal sistema dell'edilizia residenziale che in forma pubblica o privata svolge un ruolo di protezione all'accesso all'abitazione per le fasce di cittadini bisognosi e/o meno abbienti.
 - DOTAZIONI AMBIENTALI - Tali dotazioni riguardano gli elementi dell'ecosistema locale che il Piano di Governo del Territorio ritiene necessario proteggere e potenziare.

MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE AREE INDIVIDUATE PER DOTAZIONI TERRITORIALI

- 18.4 L'edificazione pubblica negli ambiti delle dotazioni territoriali è assentibile entro il limite della capacità edificatoria ammissibile.

Le aree pubbliche all'interno del tessuto urbano da consolidare hanno diritti edificatori pari a 0,40 mq/mq; nel tessuto della produzione tale diritto edificatorio è pari a 0,30 mq/mq.

CAPO IV - Tutela ambientale**Capo IV/I - Tutela geologica ed idrogeologica****19 Tutela geologica ed idrogeologica del territorio**

TUTELA GEOLOGICA DEL TERRITORIO

- 19.1 Lo studio geologico vigente, redatto ai sensi della l.r. 12/05, è parte costitutiva del presente PdR che, in conformità alle norme regionali vigenti, classifica il territorio comunale in quattro differenti classi di fattibilità per le quali si applicano le seguenti disposizioni:
- Classe 1: aree di fattibilità senza problemi – nessuna particolare prescrizione
 - Classe 2: aree di fattibilità con modeste limitazioni - per le nuove costruzioni è prescritta relazione geologica relativa alla sola area di intervento
 - Classe 3: aree di fattibilità con consistenti limitazioni - per le nuove costruzioni è prescritta relazione geologica a livello d'area che indichi gli interventi di difesa e/o bonifica da attuare contestualmente alla realizzazione dell'intervento
 - Classe 4: aree di fattibilità con gravi limitazioni – è vietata ogni nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di adeguamento igienico con divieto di ampliamenti o sopralzi e di interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso che comportino l'aumento dei vani abitabili.

TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

- 19.2 Il piano identifica con apposita simbologia il reticolo idrografico superficiale, sia esso costituito da corpi scoperti o coperti. Ogni intervento edilizio realizzato in prossimità del reticolo così individuato deve adottare gli opportuni accorgimenti per garantirne la corretta funzionalità, la salvaguardia delle sue caratteristiche ambientali e di naturalità (laddove presenti) ed evitare ogni possibile fonte di suo inquinamento. È comunque da garantirsi la funzionalità idraulica di fossi o canali anche qualora non appartenenti o individuati nel reticolo idrografico superficiale.
- 19.3 Ai sensi dell'art.67 comma 1 della l.r. 12/05, la destinazione urbanistica del sottosuolo necessario al raggiungimento dell'indice minimo di permeabilità prescritto negli interventi edilizi, nonché del sottosuolo delle aree agricole è la salvaguardia ambientale al fine del mantenimento delle caratteristiche di permeabilità dei suoli in funzione del rimpinguamento delle falde e della conservazione delle funzioni idrografiche necessarie alla tutela dei corpi idrici sotterranei.
- 19.4 La realizzazione di fondazioni profonde (oltre i cinque metri) su tutto il territorio comunale dovrà essere subordinata ad uno specifico studio idrogeologico di fattibilità ed alla adozione degli interventi di buona tecnica costruttiva atti a garantire l'adeguata tutela degli acquiferi.

RETICOLO IDRICO PRINCIPALE

- 19.5 Su ogni corso d'acqua presente sul territorio comunale e riconosciuto dal Piano delle Regole, è applicata una fascia di rispetto di 10 m dal piede degli argini o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa dai corsi d'acqua. La fascia di rispetto è ridotta a 5 m per il reticolo di bonifica e nei tratti tombinati o coperti e nei tratti urbanizzati. Nelle fasce di rispetto vigono le seguenti prescrizioni:
- è vietata la realizzazione di qualsiasi intervento negli alvei dei corsi della rete consortile, ancorché in alcuni periodi dell'anno rimangano asciutti;

- è vietata qualsiasi nuova edificazione all'interno delle fasce di rispetto; per gli edifici attualmente già esistenti sono vietati aumenti di volumetria, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo;
- non è consentito apporre recinzioni a distanza inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m; sono escluse da tale restrizione le opere realizzate con funzione di sicurezza e protezione della pubblica incolumità, per le quali verranno valutate caso per caso le proposte realizzative sottoposte al Consorzio stesso;
- non è consentito realizzare nuove piantagioni aventi finalità economico-produttive e installare siepi per uso privato a distanza inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m; esulano da tale vincolo interventi volti alla rinaturalizzazione ed alla tutela ambientale, per i quali il Consorzio fornirà parere esaminando le proposte di intervento caso per caso;
- non è consentita la movimentazione di terreno a distanza inferiore a 2 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
- è vietata l'apertura di canali e fossi nei terreni laterali ai corsi d'acqua a distanza minore della loro profondità dal piede degli argini o dal ciglio delle sponde. Tale distanza non può comunque mai essere inferiore a 2 m;
- è vietata qualunque forma di scavo a distanza inferiore a 2 m dalla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
- è vietata l'apertura di cave, temporanee o permanenti, che possa dar luogo a ristagni d'acqua, modificando le condizioni ambientali ed alterando il regime idraulico della rete di bonifica;
- è vietata la realizzazione di qualunque opera che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni degli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza dei corsi d'acqua della rete di bonifica;
- è vietata qualsiasi forma di deposito e stoccaggio di materiale a distanza inferiore ai 10 m dalla sommità della sponda incisa o lungo le vie di accesso ai corsi ed alle opere connesse alla rete di bonifica;
- è vietato bruciare sterpaglie a distanza tale da recare danno alle sponde, alle staccionate o alle opere di bonifica, così come sradicare o bruciare i ceppi degli alberi e delle palificate che sostengono le ripe dei corsi d'acqua;
- è vietato il dissodamento di terreni boscati o cespugliati nelle scarpate interne dei corsi d'acqua;
- è vietato variare o alterare i ripari di difesa delle sponde dei corsi d'acqua;
- ai sensi del D. Lgs. 152/99, art. 41, è vietato qualsiasi nuovo intervento di tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposto da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

- 19.6 La seguente tabella riassume le distanze minime da rispettare per l'esecuzione degli interventi precedentemente citati, distinguendo tra corsi d'acqua aventi fascia di rispetto pari 5 m e corsi con fascia di rispetto di 10 m.

ATTIVITA'	DISTANZA [m]	
	fascia di rispetto di 5 metri	Fascia di rispetto di 10 metri
Apposizione di recinzioni	1,5	4
Piantagione di alberi	1,5	4
Installazione di siepi	1,5	4
Movimentazione di terreno	2	4
Realizzazione di fabbricati	5	10
Apertura di canali	> 2	> 2
Esecuzione di scavi	> 2	> 4
Realizzazione di depositi di materiali	10	10

INTERVENTI DI MANUTENZIONE DEI CORSI D'ACQUA

- 19.7 L'imposizione delle fasce di rispetto sui corsi d'acqua del reticolo idrico è finalizzata sia a garantirne la tutela che a consentirne l'accessibilità per interventi di manutenzione. Questi ultimi interessano sia gli elementi fisici costituenti il corso (alveo e sponde) che le opere idrauliche che sul corso d'acqua stesso sono state realizzate (briglie, paratoie, saracinesche, partitori, ...).
- 19.8 Per poter accedere ai corsi d'acqua, è consentita la realizzazione di rampe temporanee per i mezzi meccanici, che dovranno essere rimosse dopo l'intervento.
- 19.9 Le manutenzioni inerenti alveo e sponde comprendono i seguenti interventi:
- opere di pulizia dell'alveo naturale e non, che comporti riempimenti e restringimenti di sezione (ad esclusione dei materiali inerti);
 - taglio dell'erba e della vegetazione ripariale;
 - rimodellamento a seguito del verificarsi di fenomeni erosivi;
 - ripristino delle sezioni di deflusso in corrispondenza di ponti ed attraversamenti.
- 19.10 Le manutenzioni inerenti le opere idrauliche comprendono i seguenti interventi:
- pulizia e controllo di stabilità delle strutture in cemento armato;
 - rimozione di materiali di deposito che possano generare intasamenti e malfunzionamenti;
 - ripristino delle protezioni spondali eventualmente danneggiate.

MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DI NUOVI INTERVENTI

- 19.11 Si riportano nel seguito alcune indicazioni da seguire in fase di intervento:
- qualsiasi intervento di rimboschimento e semina lungo le sponde o all'interno delle fasce di rispetto deve prevedere l'uso di specie autoctone;
 - opere di sostegno spondale o interventi di difesa devono essere realizzati utilizzando materiali naturali quali piante, legno, pietrame, reti in fibra naturale, etc...;
 - entro il primo metro dal piede arginale o dal ciglio della sponda incisa non possono essere piantate specie arboree ad alto fusto;
 - è possibile la messa a dimora di recinzioni, purché realizzate senza muratura al piede, quindi facilmente amovibili, comunque a distanza non inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della

sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;

- è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali lungo la rete idrica, purché realizzati nel rispetto delle caratteristiche naturali dell'ambiente; non possono, quindi, essere realizzate asfaltature ma i fondi devono essere mantenuti in materiale naturale, eventuali barriere protettive devono essere realizzate in legno o in materiale idoneo al contesto urbano, così come le attrezzature per eventuali aree di sosta e la cartellonistica con l'indicazione dei tracciati;
- è consentita la creazione di percorsi didattici, finalizzati alla conoscenza di ambienti naturali fluviali, purché impostati nel rispetto della natura e della sicurezza degli utilizzatori, accompagnati da strumenti di supporto alla didattica realizzati con materiali naturali compatibili.

Capo IV/2 - Inquinamento acustico

20 Tutela dall'inquinamento acustico e classificazione acustica del territorio comunale

OBIETTIVI

- 20.1 L'azione amministrativa del Comune è improntata a principi di tutela dall'inquinamento acustico degli ambienti abitativi e dell'ambiente esterno.

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

- 20.2 La classificazione acustica realizzata in base a quanto previsto dalla l.r. 13/01, in conseguenza dell'approvazione del PGT, costituisce allegato al Piano delle Regole. Essa ripartisce il territorio comunale definendo i limiti sonori ammissibili sulla base degli usi presenti sul territorio.
- 20.3 Il territorio del Comune è suddiviso in zone acusticamente omogenee, definite all'articolo 2 del D.P.C.M. 1/3/91 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", ed individuate in accordo a quanto indicato dalla deliberazione della giunta regionale del 12/7/2002 n. VII/9776 "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale", attuativa della l.r. 13/2001.

DISPOSIZIONI GENERALI

- 20.4 L'ambito di applicazione delle disposizioni di tutela dall'inquinamento acustico comprende l'intero territorio comunale sulla base dei limiti prescritti dalla classificazione acustica, con la sola esclusione degli assi stradali di intensa o grande viabilità e i parcheggi, in quanto essi stessi considerati come sorgenti di rumore.
- 20.5 La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del Comune e i relativi usi del patrimonio edilizio concorrono a garantire il rispetto dei valori limite definiti agli articoli 2, 3, 4, 6 e 7 del D.P.C.M. 14.11.97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e successive integrazioni:
- di emissione;
 - assoluti di immissione;
 - differenziali di immissione;
 - di attenzione;
 - di qualità.
- 20.6 Le disposizioni del presente capo IV/2 trovano applicazione anche per gli interventi disciplinati da asseverazione edilizia; ciò implica che la dichiarazione di conformità alla strumentazione urbanistica e regolamentare garantisca e documenti il rispetto di ogni prescrizione dettata a tutela dell'inquinamento acustico, sia relativamente alla protezione dell'edificio oggetto dell'intervento, sia

relativamente alla protezione degli edifici ed insediamenti adiacenti esposti ad eventuali sorgenti di rumorosità previste all'interno dell'edificio od insediamento oggetto della trasformazione disciplinata dall'asseverazione.

- 20.7 Le eventuali opere di protezione passiva dovranno essere progettate ed attuate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, risultando la loro completa realizzazione condizione necessaria per il conseguimento del certificato di abitabilità per edifici alla cui protezione acustica risultino destinate.

Capo IV/3 - Tutela da elettrosmog

21 Finalità e campi di applicazione

- 21.1 Il comune, in attuazione del Decreto del Ministero dell'Ambiente 10 settembre 1998 n. 381 e ai sensi della Legge 6 agosto 1990 n. 223, ed in conformità alla Legge regionale 11/01 ed alla DGR VII/7351 del 11.12.2001, stabilisce con le presenti norme le regole di trasformazione territoriale atte a perseguire la prevenzione e la tutela sanitaria della popolazione e dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico coordinandole con le scelte di pianificazione.
- 21.2 Le presenti norme dettano, pertanto, le regole per la localizzazione delle emittenti radio-televisive, degli impianti fissi per la telefonia mobile e delle linee ed impianti elettrici per il rispetto dei valori di cautela fissati nella normativa statale e per il perseguimento degli obiettivi di qualità.

22 Installazione di impianti per telefonia mobile

- 22.1 Il Piano delle Regole, in attuazione del DPCM 8/7/03 e della L. 36/01, individua le modalità di realizzazione degli impianti di telefonia mobile nel territorio comunale. Per detti impianti è necessario specifico atto abilitativo in attuazione alle seguenti disposizioni.
- 22.2 In riferimento alla circolare DGR VII/7351 del 11/12/2001, attuativa della Legge Regionale 11/01, il Piano delle Regole, nella tavola 3, riconosce le "Aree 1", le "Aree 2" e le "Aree di particolare tutela". In queste aree valgono i limiti descritti dalla citata circolare. Il Piano delle Regole inoltre prevede l'individuazione di ulteriori categorie di aree al fine di una migliore attenzione nei procedimenti di localizzazione. Conseguentemente l'utilizzo del territorio comunale per l'installazione degli impianti per la telefonia mobile, nonché le modalità di rilascio delle concessioni ed autorizzazioni ad essi riferite, oltre che dalle leggi e regolamenti vigenti, sono regolate dalle presenti norme.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- 22.3 L'Amministrazione Comunale può concedere, negare o condizionare l'atto che abilita l'installazione degli impianti SRB, anche per la tipologia 5G, nei limiti stabiliti dalle specifiche leggi e dalle presenti norme, perseguendo comunque lo scopo di garantire il servizio su tutto il territorio comunale.
- 22.4 L'installazione di impianti emittenti onde elettromagnetiche per telefonia mobile è soggetta a titolo abilitativo previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio che si esprimerà in merito all'impatto paesaggistico dell'impianto.
- 22.5 La Commissione per il Paesaggio può impartire caso per caso, prescrizioni di salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali o mitigazioni dell'intervento.

AREE INCOMPATIBILI

- 22.6 Nel territorio del Comune le installazioni di antenne SRB sono vietate nei siti, e nelle loro pertinenze, ritenuti sensibili sia ai fini della tutela dell'età evolutiva e della qualità delle condizioni di degenza che ai fini della percezione sociale del paesaggio urbano:
- asili nido;
 - scuole di ogni ordine e grado;
 - attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva, ivi compresi gli oratori;
 - giardini pubblici orientati all'utilizzo di vicinato;
 - attrezzature per l'assistenza agli anziani;
 - attrezzature per l'assistenza ai disabili;
 - ospedali e strutture adibite alla degenza.

AREE DI PARTICOLARE TUTELA

- 22.7 Poiché i siti sensibili sono rilevanti anche nelle modalità d'uso dello spazio urbano e del suo sistema di relazioni, risulta particolarmente dissonante nel paesaggio urbano la presenza di impianti SRB nelle aree limitrofe alle aree sensibili, pertanto, viene riconosciuta una fascia di attenzione di mt 100 attorno al perimetro di tali siti.
- 22.8 L'installazione di impianti SRB nelle aree di attenzione è subordinata alla dimostrazione, a cura del gestore, della carenza di localizzazioni alternative ed alla valutazione dell'impatto percettivo dell'impianto e sarà consentita unicamente sulle coperture dei fabbricati.
- 22.9 Il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale sulla localizzazione individuata.

AREE DI PREFERIBILE ESCLUSIONE

- 22.10 La installazione degli impianti S.R.B. preferibilmente è da escludersi per i seguenti beni:
- beni immobili soggetti alla tutela prevista dal D.L. 42/2004
 - cimitero e zona di rispetto cimiteriale; sagrati delle Chiese;
 - Parco Regionale del Serio;
 - aree di possibile interesse archeologico.
- 22.11 Per i beni di cui ai succitati punti, salvo l'ultimo, qualora l'esclusione pregiudicasse, senza possibilità di alternativa, la continuità del servizio di telefonia mobile, il Comune, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà valutare la possibilità di inserimento con specifiche prescrizioni estetico-percettive.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE DI TUTELA PAESAGGISTICA

- 22.12 Nel caso di immobili vincolati, come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte seconda, dai cui punti di vista si goda la vista del bene, l'installazione di impianti S.R.B. non deve generare un impatto visivo degli impianti stessi nelle strade, piazze e siti accessibili al pubblico circostanti l'immobile, tali da danneggiare la prospettiva e la luce richiesta dell'immobile vincolato. La Soprintendenza con propria autonoma determinazione e la Commissione per il Paesaggio possono prescrivere le distanze e le misure necessarie per la tutela percettiva del bene, fino a proporre il diniego autorizzativo.
- 22.13 Nel caso di beni paesaggistici come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte terza, sull'installazione di impianti S.R.B. all'interno di tali ambiti, la Commissione per il Paesaggio potrà proporre il diniego autorizzativo per impianti che rechino grave danno al paesaggio.
- 22.14 Al fine di ridurre l'impatto paesaggistico, l'installazione degli impianti di telefonia mobile è soggetta alle seguenti limitazioni:

- nei nuclei antichi l'installazione degli impianti SRB deve perseguire la minimizzazione della visibilità degli impianti mediante la definizione delle loro caratteristiche formali e cromatiche.
- nei territori agricolo-naturalistici la localizzazione degli impianti SRB deve preferibilmente attestarsi in prossimità di manufatti artificiali (strade, corpi illuminanti, aree di servizio, ecc...) già presenti nel paesaggio, evitando aree in cui la naturalità sia emergente.

NORMA TRANSITORIA PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

- 22.15 Nell'ipotesi di mancato rispetto delle condizioni previste dalle presenti norme, i gestori degli impianti, entro il termine di un anno, dovranno procedere al necessario adeguamento anche attraverso eventuale spostamento dell'impianto stesso.
- 22.16 Gli impianti esistenti alla data di approvazione del PdR, ma posti in aree dallo stesso classificate come incompatibili, devono essere dismessi entro un anno dall'entrata in vigore del Piano stesso.

23 Installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva

- 23.1 L'installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva, stante la loro forte emergenza paesaggistica, è vietata, salvo diverse prescrizioni del PdR, all'interno dei seguenti ambiti, come definiti dal Documento di Piano:
- territori agricolo-naturalistici
 - nuclei di antica formazione
 - elementi della rete ecologica comunale.
- 23.2 Nelle altre zone è regolata dalle disposizioni di cui alla DGR VII/7351 del 11/12/2001, con le specificazioni delle presenti norme.
- 23.3 Le installazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono altresì vietate sui beni di interesse storico ed ambientale.
- 23.4 Nel caso di beni paesaggistici come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte terza, sull'installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva all'interno di tali ambiti, la Commissione per il Paesaggio potrà proporre il diniego autorizzativo per impianti che rechino grave danno al paesaggio.

MODALITÀ ATTUATIVE E DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

- 23.5 L'installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva è soggetta a permesso di costruire previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

24 Fasce di rispetto dagli elettrodotti

DESCRIZIONE

- 24.1 I livelli di induzione magnetica valutata al ricevitore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere si devono riferire ai limiti imposti DPCM 13 luglio 2003 e s.m.e.i., "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti") e presenta i limiti riportati nella seguente tabella:

Frequenza 50 Hz	Intensità di campo elettrico E (kV/m)	Induzione Magnetica B (micro Tesla)
Limite di esposizione	5	100
Valore di attenzione (da non superare in ambienti abitativi e comunque nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore)	-	10
Obiettivo di qualità (da non superare per i nuovi elettrodotti o le nuove abitazioni in prossimità di elettrodotti esistenti)	-	3

- 24.2 In relazione a questi valori, il PdR definisce le Distanze di prima approssimazione per ogni linea di alta tensione. La distanza di prima approssimazione (Dpa) è definita come “la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto”. La fascia di rispetto è definita come lo spazio circostante un elettrodotto, costituito da tutti i punti caratterizzati da un'induzione magnetica di valore superiore all'obiettivo di qualità di 3 μ T. Le distanze di prima approssimazione sono rappresentate nella tav. DP3.I.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 24.3 Sulle aree ricadenti nella distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti non possono essere rilasciati titoli abilitativi per ristrutturazione, nuova costruzione o ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, né modifiche di destinazione d'uso che portino ad un incremento della permanenza di persone. È facoltà del proponente individuare, nell'ambito delle procedure di legge, la specifica fascia di rispetto, nel qual caso questa prevale sulla Dpa. In caso di dismissione della linea elettrica, l'edificabilità è condizionata all'effettivo smantellamento della linea stessa.

Capo IV/4 - Altre disposizioni

25 Depositi temporanei di materiali all'aperto

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 25.1 Al di fuori delle aree produttive è vietato il deposito permanente di materiali all'aperto.
- 25.2 Nei territori agricoli-naturalistici, nel rispetto delle specifiche normative di settore, sono ammessi stoccaggi, depositi e altra forma di sosta libera ed in pieno campo di letame e pollina ed altre forme di reflui solidi e palabili per una durata non superiore ad un mese.
- 25.3 Nelle aree produttive e nelle aree dedicate la realizzazione di depositi temporanei di materiali all'aperto, qualora a giudizio dell'Amministrazione comunale risulti ambientalmente compatibile, e ferma restando la facoltà di impartire tutte le prescrizioni ritenute necessarie per un corretto inserimento ambientale, e richiedere le garanzie economiche per il successivo ripristino delle condizioni ex-ante, è subordinata ad autorizzazione temporanea di durata non superiore a tre anni: trascorso tale termine, qualora l'autorizzazione non venga rinnovata, il deposito dovrà essere integralmente rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 25.4 Il deposito temporaneo dovrà essere recintato con solido e decoroso steccato cieco in legno di altezza di m 2,00 dotato di cancello in legno cieco.

- 25.5 È in ogni caso vietata la realizzazione di strutture o manufatti di tipo permanente, la posa di cartelli pubblicitari, insegne, ecc., l'allacciamento ai pubblici servizi ed il deposito di materiali che possano essere causa di potenziale inquinamento o pericolo o molestia.
- 25.6 La concessione temporanea potrà in ogni momento essere revocata qualora l'area non venga decorosamente mantenuta.

26 Area cimiteriale e fasce di rispetto cimiteriale

- 26.1 Le aree cimiteriali sono destinate ad attrezzature cimiteriali e ai relativi ampliamenti (usi Umc). Non sono ammessi usi non compatibili con queste funzioni.
- 26.2 Nelle aree cimiteriali, nel caso di intervento di iniziativa pubblica, possono essere realizzati servizi tecnologici e opere di urbanizzazione primaria e generale.

27 Aree nelle quali vietare la collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

- 27.1 Ai sensi della legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 - Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico -, al fine di tutelare determinate categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni da Gioco d'Azzardo Patologico, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo in locali che si trovino entro una distanza minore di 500 m da scuole di ogni ordine e grado e parchi pubblici.

28 Aree escluse dall'applicazione della l.r. n. 7/2017, relativa al recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

- 28.1 L'applicazione della l.r. n. 7/2017 è esclusa su tutto il territorio comunale.

29 Misure transitorie

MISURE DI SALVAGUARDIA

- 29.1 Fino all'approvazione del presente PdR vigono le norme di salvaguardia di cui all'art. 12 del DPR 380/2001 e successive modificazioni;
- 29.2 Gli atti abilitativi assentiti e le convenzioni sottoscritte prima della data di adozione della presente variante di PdR nonché le Dichiarazioni di Inizio Attività depositate al Protocollo Generale che abbiano raggiunto efficacia prima della data di adozione della presente variante di PdR, sono confermati fino al termine di ultimazione dei lavori stabilito in esse o, dove non specificato, entro i termini di validità stabiliti dalle Leggi vigenti in materia.
- 29.3 Fino al termine di cui al comma precedente, ad esse continuano ad applicarsi le norme in vigore al momento del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni in oggetto.

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI PREVISTI DAL PRE-VIGENTE PGT

- 29.4 Tutti gli strumenti urbanistici attuativi e non, redatti in attuazione del previgente PGT o in forza di altre specifiche procedure precedentemente all'adozione del presente piano, e già approvati dal Consiglio Comunale, si intendono confermati fino alla scadenza della relativa convenzione.
- 29.5 Tutti gli strumenti urbanistici attuativi, redatti in attuazione del previgente PGT o in forza di altre specifiche procedure precedentemente all'adozione del presente piano, e già adottati dal Consiglio Comunale ma non ancora approvati si intendono approvabili in riferimento alla normativa di PGT

previgente e, qualora approvati si intendono confermati fino alla scadenza della relativa convenzione.

- 29.6 Tali interventi sono regolati interamente dalle NTA del previgente PGT approvato con delibera di CC n. 53 e 54 del 29.10.2008 e successive varianti approvate e dalle loro normative specifiche e, pertanto, con riferimento ai relativi ambiti, il presente PdR non opera modifica alcuna ad eccezione delle sopravvenute e prevalenti normative di modifica dei parametri in materia ambientale ed energetica ai quali dovranno adattarsi gli edifici oggetto di intervento di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione.
- 29.7 Alla scadenza della convenzione dei piani attuativi di cui agli artt. 29.4 e 29.5 conservano i parametri urbanistici di riferimento e, per le altre indicazioni di ambito, sono soggetti alle disposizioni degli ambiti di regolazione assegnati dalla seguente tabella ed alla corrispondente quantificazione del contributo di costruzione eventualmente dovuto, indipendentemente dalla eventuale precedente corresponsione di oneri urbanizzativi conseguente alla convenzione scaduta. Sia il loro eventuale completamento insediativo che la modifica di assetto sono subordinati alla piena realizzazione delle urbanizzazioni previste dalla convenzione ed al pieno mantenimento degli altri obblighi con essa assunti. In tal caso l'intervento proposto sarà subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato nel quale il proponente si assumerà gli obblighi e le garanzie per la parte pertinente al suo intervento, comunque non inferiore alla misura necessaria alla completa funzionalità della parte di urbanizzazione in realizzazione. Tali opere saranno scomputabili dagli oneri urbanizzativi eventualmente dovuti.

Piano attuativo	Ambito di regolazione di riferimento
2 ex PIP	PROD1
1 ex Tac2	PROD2
Tr1 exPL1; 17 ex PL3; 16 exPL4; 3 ex PLD16; 4 ex PLD15; 23 ex Tr11; Tr9	RES3

- 29.9 Quanto previsto nell'art 29.7 è altresì richiesto per gli interventi riguardanti Piani di Lottizzazione già scaduti nei quali non siano state realizzate pienamente le urbanizzazioni previste e/o adempiuto agli altri obblighi assunti con la convenzione relativa.
- 29.10 I piani attuativi elencati in questo comma, rappresentati nella tavola PR1 e già individuati nel previgente PGT, assumono i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento definiti dalla seguente tabella. La loro attuazione è subordinata al rispetto delle modalità e delle procedure previste dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per gli strumenti di pianificazione attuativa.

Piano attuativo	Destinazione d'uso	IF	IP min	SCOP	H max
5 ex PLD 14	Come da ambito RES3	0,22 mq/mq	35%	30%	8,5 m
PAI	Come da ambito RES5	0,22 mq/mq	40%	30%	9,5 m
TpR 12	Residenziale	Capacità edificatoria ammissibile pari alla SL esistente. Si prevede la possibilità di recuperare i volumi esistenti degli edifici condonati.	45%	25%	esistente

UTILIZZI IN ATTO

- 29.11 Con riferimento agli edifici e manufatti esistenti destinati ad usi esclusi dalla specifica disciplina dell'ambito di appartenenza, fatte salve eventuali altre specifiche possibilità di intervento ammesse dalle presenti disposizioni, sono consentiti, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento alle prescrizioni antincendio e antisismiche.
- 29.12 Nel caso di insediamenti esistenti, artigianali od industriali, ricadenti in ambiti non produttivi, e rientranti fra le destinazioni escluse dall'ambito di appartenenza, in cui l'attività produttiva sia concretamente in atto, può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro, di miglioramento delle attrezzature al servizio degli addetti e di miglioramento delle prestazioni ambientali dell'insediamento anche

qualora questo comporti un aumento di superficie lorda esistente. Tale aumento è ammissibile “una tantum” e non deve eccedere complessivamente il 10% della SL esistente alla data di prima adozione del PGT (20.05.2008). L'aumento in oggetto è in ogni caso subordinato al miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività produttiva con gli obiettivi di governo dell'ambito in cui è inserito.

- 29.13 Gli impianti serricoli già oggetto di convenzionamento alla data di adozione del PGT possono essere rinnovati con i medesimi parametri previsti dalla convenzione fino alla scadenza della stessa.

DEROGHE PER DISABILITÀ

- 29.14 Ai sensi dell'art. 3 comma 3 della l.r. 4/2012 i diritti edificatori degli edifici residenziali, ad esclusione degli *Insedimenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali* e qualora riguardanti edifici codificati con il grado I, II e III, sono incrementati fino ad un massimo di 30 mq di SL per ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti. Tale incremento è ammissibile solo qualora con specifico progetto se ne dimostri l'utilità per le persone con gravi handicap o non autosufficienti. Se tale incremento supera la capacità edificatoria ammissibile esso è derogabile per la quantità necessaria per ammetterne l'impiego.

Allegato n.I - Elenco degli usi del suolo

I Usi del suolo

- I.1 Nella definizione degli usi del suolo si utilizzano specifiche sigle per richiamare in forma abbreviata ciascun uso, in particolare:
- a) la prima lettera minuscola dopo la lettera U indica la categoria alla quale l'uso appartiene;
 - b) un'eventuale seconda lettera indica la sottocategoria;
 - c) la cifra finale della sigla individua lo specifico uso.

I.2 Ua) – usi del settore primario

Sono gli usi del suolo inerenti l'economia agricola tradizionale, basata sull'attività di conduzione del fondo produttivo da parte di addetti che risiedono in loco. L'allevamento vi è compreso quando non assuma carattere di specializzazione e di attività principale. Rientrano nella categoria d'uso la destinazione residenziale per il conduttore del fondo, anche quando si tratti di operatore agricolo a tempo parziale.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uaa) funzioni principali del settore primario
- Uaa1) aree e impianti per la produzione agricola (ISTAT 01.1; 01.5)
- Uaa2) ricovero animali da allevamento (ISTAT 01.4)
- Uab) funzioni complementari del settore primario
- Uab1) residenza di operatori agricoli a titolo principale
- Uac) altre funzioni in zona agricola

I.3 Ub) – usi per attività specializzate del settore primario

Le attività produttive agricole specializzate o a carattere intensivo costituiscono categoria d'uso a parte, in considerazione del tipo di impianti che richiedono e del carico inquinante che possono determinare. Rientrano in tale categoria, oltre all'allevamento specializzato, gli impianti per la lavorazione dei prodotti caseari e le strutture fisse impiegate da imprese e singoli che prestano servizi o svolgono lavorazioni per conto terzi (esercizio o noleggio di macchine, inclusa o meno la mano d'opera).

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Ub1) allevamento zootecnico intensivo (ISTAT 01.04)
- Ub2) impianti per la piscicoltura (ISTAT 3.21)
- Ub3) servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnia, impianti per prestazioni d'opera in agricoltura per conto terzi (ISTAT 01.61)
- Ub4) produzione dei derivati del latte (ISTAT 10.51.2)
- Ub5) coltivazioni floricole e di piante ornamentali (ISTAT 01.19)

I.4 Uc) – usi del settore secondario

Sono quelli determinati dall'insediamento di:

- Impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale;
- Impianti per produzioni industriali in genere e attività di servizio ad esse direttamente connesse;
- Imprese di dimensioni artigianali ma che impiegano lavorazioni e hanno produzioni di tipo industriale;

- Impianti per il commercio all'ingrosso;
- Magazzini e depositi in genere.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uca) attività manifatturiere agro alimentari (ISTAT 10)
- Uca1) trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento
- Uca2) impianti per la stagionatura del formaggio
- Uca3) industrie alimentari e delle bevande
- Ucb) attività manifatturiere industriali (ISTAT 13, 14, 15, 16, 217, 58, 20, 22, 23, 24, 25, 28, 26, 27, 32, 33, 31, 30, 95, 41, 42, 43)
- Ucb1) industrie tessili e dell'abbigliamento
- Ucb2) industrie conciarie, della carta, fabbricazione di prodotti chimici, fibre sintetiche, materie plastiche, stampa
- Ucb3) produzione e lavorazione dei metalli
- Ucb4) produzione e riparazione di macchine, apparecchi meccanici, apparecchiature elettriche e ottiche, veicoli
- Ucb5) industria del legno, fabbricazione di mobili
- Ucb6) altre industrie manifatturiere
- Ucb7) industria delle costruzioni
- Ucb8) demolizione di autoveicoli e motoveicoli
- Ucc) attività artigianali del settore secondario (ISTAT come Ucb)
- Ucd) commercio all'ingrosso (ISTAT 46)
- Ucd1) attività di commercio all'ingrosso
- Ucd2) centri annonari, mercati all'ingrosso, macelli, consorzi agrari
- Uce1) deposito e immagazzinaggio (ISTAT 52.1)
- Uce2) logistica (ISTAT 52.2)
- Ucf) estrazione ghiaia, sabbia e argilla (ISTAT 08.12)
- Ucg) produzione e calcestruzzo (ISTAT 23.63)
- Uch) frantumazione pietre e minerali vari fuori cava (ISTAT 23.70.3)

I.5 Ud) – usi per attività direzionali e pubblica istruzione

Sono gli usi connessi alle attività specializzate del settore terziario, svolte da imprese private o da enti pubblici, che richiedono ampia disponibilità di spazi e prevedono un consistente afflusso di persone (addetti o utenti)

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uda) direzionale di tipo pubblico o semipubblico
- Uda1) uffici decentrati dello Stato (uffici finanziari, giudiziari, etc.) (ISTAT 84.23)
- Uda2) organizzazioni ed organismi extraterritoriali (ISTAT 99)
- Uda3) assicurazioni sociali obbligatorie (ISTAT 84.3)
- Uda4) sedi di organizzazioni sindacali e di categoria (ISTAT 94.1, 94.2)
- Uda5) sedi amministrative dei servizi postali (ISTAT 61)
- Udb) direzionale e servizi alle imprese di tipo privato
- Udb1) sedi e succursali di imprese dei diversi settori produttivi (tutte le categorie ISTAT)
- Udb2) intermediazione monetaria e finanziaria (ISTAT 64, 66)
- Udb3) compagnie di assicurazione (ISTAT 65, 66)
- Udb4) servizi alle imprese (ISTAT 69)
- Udb5) centri elaborazione dati, servizi connessi e accessori (ISTAT 62)

Udb6) laboratori e centri di ricerca (ISTAT 72)

I.6 Ue) – grande distribuzione

La categoria raduna gli usi derivanti dalle attività commerciali di vendita al dettaglio che, per la superficie occupata dalle singole unità, per il volume di merci movimentate e di traffico indotto richiedono dotazioni territoriali specifici e non possono essere inserite all'interno di zone già densamente abitate.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Ue1) medio-grandi strutture di vendita:
sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq;
- Ue2) grandi strutture di vendita:
sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- Ue3) grandi strutture di vendita di livello superiore: sono le grandi strutture di vendita alimentare di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di superficie di vendita.

I.7 Uf) – residenza

Gli usi residenziali sono suddivisi in due sottocategorie distinte in quanto, in funzione del tipo di utenza, sono richieste dotazioni territoriali differenziate.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Ufa) abitazioni individuali e familiari;
- Ufb) abitazioni collettive
- Ufb1) case dello studente
- Ufb2) convitti, collegi e conventi
- Ufb3) residenze protette, centri diurni e assistenziali, comunità alloggio, case albergo

I.8 Ug) – usi per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connessi alla residenza

Sono gli usi relativi alle attività produttive connesse agli usi residenziali o integrabili con essi; più precisamente quelli derivanti da:

- Commercio al dettaglio in esercizi di dimensioni medio-piccole;
- Attività artigianali che non prevedono lavorazioni o produzioni di tipo industriale;
- Terziario (pubblico e privato) al diretto servizio della residenza, organizzato per uffici che occupino un limitato numero di addetti e non prevedono forte afflusso di utenti.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uga) esercizi commerciali;
- Uga1) esercizi di vicinato: sono gli esercizi commerciali di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore ai 150 mq;
- Uga2) medie strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 mq di superficie di vendita;
- Uga3) commercio al dettaglio di auto e motoveicoli, di macchine, di semilavorati industriali (ISTAT 45.1, 45.4)
- Uga4) rivendite sali e tabacchi;
- Uga5) rivendite giornali e riviste (ISTAT 47.62.1, 45.4)
- Ugb) esercizi per la ristorazione (ISTAT 47.62.1)
- Ugb1) ristoranti
- Ugb2) bar
- Ugb3) esercizi per la somministrazione di bevande non alcoliche

- Ugc) attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria
- Ugc1) studi professionali (ISTAT 71)
- Ugc2) studi medici, laboratori di analisi cliniche, ambulatori senza ricovero, uffici dei distretti sociosanitari (ISTAT 86.09, 90.86.07, 09)
- Ugc3) servizi veterinari (ISTAT 75.00)
- Ugc4) servizi per il benessere fisico e la cura della persona (ISTAT 96.02, 96.09)
- Ugc5) servizi di pompe funebri (ISTAT 93.03)
- Ugc6) editoria (ISTAT 18)
- Ugd) terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali
- Ugd1) agenzie bancarie (ISTAT 64.09.90, 64.1)
- Ugd2) agenzie assicurative (ISTAT 65, 66)
- Ugd3) agenzie di mediazione immobiliare (ISTAT 68)
- Ugd4) agenzie di viaggio e di trasporto (ISTAT 79, 52.29)
- Ugd5) ricevitorie lotto, enalotto, agenzie ippiche
- Uge) artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali
- Uge1) produzione, riparazione e restauro di arredi e oggetti per la casa (ISTAT 31.09)
- Uge2) produzione e riparazione di generi di abbigliamento (ISTAT 13.91, 14.19, 14.19, 14.20, 15.12, 15.20)
- Uge3) produzione e riparazione di beni personali (ISTAT 13.92, 13.96, 32.12, 32.20, 32.40, 32.13, 95.23)
- Uge4) laboratori fotografici, eliografici, tipografici e simili (ISTAT 74.20)
- Uge5) servizi di lavanderia e simili (ISTAT 96.01)
- Uge6) riparazioni auto e motoveicoli (ISTAT 45.20)

I.9 Uh) – ricettività

Gli usi per attività di tipo ricettivo riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento ed il soggiorno, più o meno prolungato. Sono previste dotazioni territoriali diverse in funzione dei tempi medi di permanenza e delle caratteristiche dell'impianto.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uha) funzioni di tipo ricettivo alberghiero (ISTAT 55.1)
- Uha1) alberghi e pensioni
- Uha2) motel
- Uhb) funzioni di tipo ricettivo residenziale
- Uhb1) residence (ISTAT 55.90.2)
- Uhc) altre funzioni di tipo ricettivo
- Uhc1) ostelli (ISTAT 55.20.2)

I.10 Ui) – usi per altri servizi sociali

Nella categoria sono raggruppati gli usi relativi ai servizi integrati alla residenza che, in generale, costituiscono urbanizzazione secondaria, ed in alcuni casi (Uia, Uib, Uie) rientrano nel calcolo delle dotazioni territoriali relative alle funzioni residenziali.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uia) assistenza all'infanzia ed educazione di base
- Uia1) nidi e asili infantili
- Uia2) scuola dell'obbligo
- Uib) strutture ricreative e per la socializzazione
- Uib1) centri civici, centri di quartiere

- Uib2) centri per la gioventù, gioco bambini e ragazzi
- Uib3) associazioni a scopo religioso politico sociale culturale ricreativo e sportivo (ISTAT 94.9)
- Uic) servizi sanitari di zona
- Uic1) ambulatori senza ricovero (ISTAT 86.22, 87.20, 86.90)
- Uic2) pubbliche assistenze (ISTAT 86.90.4)
- Uic3) assistenza sociale (ISTAT 87.3)
- Uid) uffici pubblici o semipubblici di assistenza ai quartieri
- Uid1) uffici decentrati dell'amministrazione comunale (ISTAT 84.2)
- Uid2) stazioni polizia urbana
- Uid3) uffici postali (ISTAT 61)
- Uid4) uffici dei distretti sociosanitari
- Uid5) uffici parrocchiali
- Uie) edifici ed attrezzature per il culto
- Uif) spazi pubblici attrezzati, piazze, verde di arredo
- Uig) aree di sosta per popolazioni nomadi

I.11 UI) – Istruzione superiore

Sono gli usi relativi all'insediamento di istituti universitari e scolastici non compresi nella scuola dell'obbligo e delle attrezzature e dei servizi direttamente connessi.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uia) scuola secondaria, istituti di formazione professionale
- Uia1) istituti non residenziali
- Uia2) istituti residenziali
- Uib) università
- Uic) istituti di istruzione a carattere religioso, seminari

I.12 Um) – sanità ed igiene

La categoria raggruppa gli usi relativi alla fornitura di servizi sanitari, pubblici e privati, a scala urbana o comunque non direttamente posti al servizio del quartiere.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uma) centri di terapia e degenza
- Uma1) servizi ospedalieri pubblici (ISTAT 86.10)
- Uma2) servizi ospedalieri privati (ISTAT 86.10)
- Uma3) centri per il benessere fisico (ISTAT 96.04.)
- Uma4) residenze sanitarie assistite e case protette
- Umb) servizi veterinari a scala urbana (ISTAT 75.00)
- Umb1) istituto zooprofilattico
- Umb2) canile municipale
- Umc) cimiteri

I.13 Un) – usi per attività sportive e ricreative

Sono gli usi relativi alle attività del tempo libero inerenti la pratica sportiva e la fruizione della natura. Nel primo raggruppamento sono compresi gli impianti per la pratica dello sport agonistico e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Una) impianti per la pratica dello sport non destinati allo spettacolo (ISTAT 93.11)
- Unb) impianti sportivi per lo spettacolo (ISTAT 93.11)

- Unc) verde pubblico di quartiere
- Unc2) verde pubblico attrezzato di quartiere
- Unc3) parchi pubblici di quartiere, aree verdi non attrezzate
- Und) verde urbano e comprensoriale
- Und1) verde urbano e comprensoriale di fruizione pubblica
- Und2) parchi pubblici urbani

I.14 Uo) – usi per attività culturali e di spettacolo

Sono gli usi afferenti alle attività culturali, l'esercizio delle sale e degli impianti per lo spettacolo, le istituzioni per la conservazione degli oggetti di interesse storico ed artistico. Sono comprese in questa categoria le aree, dotate o meno di strutture fisse, riservate a spettacoli ed attrezzature per lo svago itineranti (circhi, luna park,) ed i parchi di divertimento (zoo, parchi faunistici, parchi di divertimento in genere).

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uoa) strutture per lo spettacolo e affini
- Uoa1) cinema (ISTAT 59.14)
- Uoa2) teatri, magazzini e locali di servizio annessi (ISTAT 90.01, 90.02)
- Uoa3) discoteche, ritrovi, altre sale da spettacolo (ISTAT 93.29.1, 90.01)
- Uoa4) attività per lo spettacolo radiotelevisivo (ISTAT 60)
- Uoa5) centri congressi
- Uob) strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali
- Uoc) aree attrezzate per lo svago
- Uoc1) aree e strutture per spettacoli viaggianti (ISTAT 90.01)
- Uoc2) parchi di divertimento, parchi faunistici (ISTAT 93.21)

I.15 Up) – Usi per la difesa e la vigilanza

Sono gli usi connessi alle installazioni per la difesa dei cittadini e del territorio, compresi gli istituti di prevenzione e di pena. Sono funzioni complementari alle attività svolte e pertanto rientrano nella destinazione d'uso principale: gli alloggi per le forze armate e le forze dell'ordine strettamente necessari alla sorveglianza, i servizi mensa, pronto soccorso e quanti altri necessari.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Upa) stazioni carabinieri, finanza e pubblica sicurezza (ISTAT 84.24)
- Upb) installazioni per la difesa del territorio, caserme (ISTAT 84.22)
- Upc) protezione civile, vigili del fuoco (ISTAT 84.24)

I.16 Uq) – usi per servizi alla mobilità veicolare

La categoria raggruppa i distributori di carburante per autotrazione e, in genere, i servizi al trasporto privato veicolare.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Uqa) distribuzione di carburanti liquidi (ISTAT 47.30)
- Uqb) distribuzione di carburanti gassosi (ISTAT 47.30)
- Uqc) lavaggi auto

I.17 Ur) - usi per impianti di urbanizzazione generale e primaria

la categoria comprende tutti gli impianti che alimentano (o ai quali fanno capo) le reti tecnologiche di urbanizzazione generale e primaria, le installazioni e le attrezzature necessarie al funzionamento e all'efficienza delle reti di trasporto pubblico.

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Ur1) impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (ISTAT 38)
- Ur2) impianti per il recupero e preparazione per il riciclaggio (ISTAT 38.3)
- Ur3) impianti per produzione e distribuzione energia, gas, acqua (ISTAT 35.1, 36)
- Ur4) Attrezzature per il servizio di trasporto pubblico veicolare (depositi autolinee, etc.) (ISTAT 49.39, 49.32)
- Ur5) impianti di telefonia (ISTAT 61,2)

I.18 Us) - reti di urbanizzazione primaria e per la mobilità

la categoria raggruppa le infrastrutture a rete e a carattere diffuso. In particolare:

- le reti delle urbanizzazioni primarie
- le reti per la viabilità ed il trasporto

Sono considerate sottocategorie della categoria principale:

- Usa) reti tecnologiche (le reti, le aree e gli impianti tecnologici, comprendenti: impianti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, di teleriscaldamento, di telefonia e di trasmissione dati, di fognatura, di raccolta e di trattamento)
- Usb) strade
- Usc) parcheggi
- Usc1) parcheggi pubblici
- Usc2) parcheggi privati

Allegato n.2 - Indicazioni per la redazione del piano di gestione e sviluppo aziendale (P.G.az.)

I Aspetti generali

PREMESSA

- I.1 Le norme del P.G.T. stabiliscono per quali interventi nelle aree agricole gli elaborati di progetto devono essere integrati dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale. Le disposizioni del presente allegato ne disciplinano le modalità di realizzazione ed applicazione. Esse cessano di efficacia dal momento dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio a cui dovranno essere riferiti tutti i rinvii che nelle disposizioni di Piano delle Regole sono formulati in relazione alle presenti disposizioni.
- I.2 Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az.) è finalizzato anche alla dimostrazione della congruità delle esigenze edilizie in relazione ad una effettiva attività aziendale intesa anche come attività di presidio e gestione del territorio; tale funzione può essere riferita anche ad attività agricola "complementare al reddito familiare" e hobbistica.
- I.3 Il P.g.az. è redatto da tecnico abilitato (iscritto al Collegio dei Periti agrari o Agrotecnici, o all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali in funzione di quanto stabilito dai rispettivi ordinamenti professionali), che deve dimostrare e certificare:
- l'esistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della l.r. 12 del 11/03/2005 anche ai sensi del D.G.R. 16 febbraio 2005 n.7/20732 "Linee guida per il riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)" e successive modifiche/integrazioni;
 - il rispetto della normativa agricola regionale, nazionale e delle direttive comunitarie, con particolare riguardo alla gestione sostenibile ed ecocompatibile delle attività agricole in essere (norme sulla condizionalità, buone condizioni agronomiche ed ambientali, etc.);
 - il rispetto della normativa ambientale, paesaggistica e forestale;
 - il P.g.Az. deve inoltre consentire la verifica e la valutazione degli interventi per quanto concerne: le interrelazioni che l'opera progettata modifica, attiva o interrompe nei riguardi dell'ambiente e del paesaggio (si rimanda a tal proposito alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui al d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002);
 - le utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo, all'ambiente ed al paesaggio rurale derivano dall'effettuazione degli interventi progettati;
 - la congruità degli interventi con gli indirizzi di tutela e di valorizzazione delle zone agricole - forestali e con la normativa nazionale e regionale;
 - l'opportunità di stipulare convenzioni, atti unilaterali d'obbligo, contratti di protezione ambientale o altri atti di impegno con l'Amministrazione Comunale, in particolare per quanto riguarda il recupero ed il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi, il recupero ed il miglioramento di aree agricole e/o boscate abbandonate o in condizioni di degrado, il recupero e la salvaguardia di sistemazioni agrarie tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, etc.), la manutenzione del territorio e dei percorsi.

2 Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole professionali

- 2.1 Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az.) deve inoltre riportare:

- l'ubicazione e l'inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
 - la titolarità dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo, documentando per i primi vigenza e attualità;
 - la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati), alle sistemazioni idraulico-agraria e/o idraulico-forestale (in atto) ed alle caratteristiche di esposizione, giacitura, e pedologiche dei terreni aziendali;
 - l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole - forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto), con riferimento anche ad eventuali attività di agriturismo e di fattorie didattiche;
 - l'investimento colturale e le consistenze zootecniche e produttive in essere, certificandone la correttezza anche ai sensi dell'art. 59 della Legge regionale 11 marzo 2005 n° 12;
 - eventuali adesioni dell'azienda agricola a contratti di filiera o a certificazioni volontarie di prodotto e/o di processo;
 - la consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi.
- 2.2 Per ogni attività ed investimento produttivo in progetto il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az.) deve riportare:
- gli investimenti in progetto: il riparto colturale e le consistenze zootecniche e produttive future;
 - i fabbisogni in opere ed infrastrutture;
 - la quantificazione della manodopera necessaria in azienda, anche in riferimento alle tabelle dei tempi di lavoro per il calcolo delle ULU (Unità Lavoro Uomo) al fine di stimare il tempo necessario per le attività aziendali;
 - stima dei costi che l'azienda dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto;
 - stima della Produzione Lorda Vendibile derivante dalle attività agricole in progetto.
- 2.3 In particolare, al fine di giustificare le esigenze edilizie aziendali e la congruità delle opere con le potenzialità dell'azienda agricola, nonché di dimostrare la compatibilità delle opere in progetto nell'agro-ecosistema, il Piano di sviluppo e gestione aziendale deve riportare indicazioni riguardanti:
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
 - gli interventi previsti, i tempi di attuazione, i mezzi finanziari, le previsioni di sviluppo, conseguenti le opere che si intendono realizzare;
 - il piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;
 - la sistemazione idraulico-agraria e/o idraulico-forestale dei terreni aziendali che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi; con descrizione di eventuali modifiche apportate al regime o alla composizione delle acque, captazioni, apertura di pozzi o derivazioni idriche e attivazione di scarichi nei corpi idrici, nel suolo e nel sottosuolo, indicando dettagliatamente i criteri di intervento, l'adeguamento alle direttive delle politiche ambientali, gli effetti sull'ambiente, le misure di mitigazione;
 - la presenza di ciglioni e terrazzamenti, descrivendone la tipologia, lo stato di conservazione e di manutenzione e le previsioni di progetto;

- la presenza di siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, gli ambiti forestali, i roccoli, i pergolati, descrivendone la composizione, la struttura e le previsioni di progetto;
- la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti; in particolare:
- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti;
- la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- la quantità e qualità delle dotazioni ambientali di cui all'art. 18 della Disciplina di Piano, necessarie a compensare eventuali dotazioni territoriali richieste;
- la quantità e qualità delle dotazioni ambientali di cui all'art. 18 della Disciplina di Piano, atte a migliorare la qualità ambientale del progetto;
- le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
- la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
- per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che mobili (stagionali o temporanee), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico;
- la congruità delle opere in progetto con gli obiettivi definiti dal P.G.T. per gli ambiti e le zone destinate all'agricoltura in cui si collocano gli interventi.

In caso di interventi ritenuti di particolare impatto o rilevanza, come impianti serricoli o fabbricati zootecnici di grossa dimensione, o la realizzazione di impianti o piste di esbosco, può essere richiesto uno studio di compatibilità agro – ambientale a maggior dettaglio, individuando per ogni singolo caso i contenuti dello studio e le competenze professionali da coinvolgere).

- 2.4 Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az.) dovrà prevedere la formazione di specifiche fasce boscate e/o sistemi lineari di campo di cui all'art. 18 della Disciplina di Piano, indicativamente lungo i tracciati specificati nelle tavole di PdR, od anche con altre giaciture qualora se ne motivasse la migliore opportunità anche ai fini della valorizzazione ambientale dei luoghi.

3 Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato

- 3.1 Il P.g.Az. semplificato, per i casi previsti, deve comprendere:

- ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
- l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole–forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto);
- stima dei costi che il richiedente dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto;
- la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce

alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazze, roccoli, pergolati);

- la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti¹; in particolare:
- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti
- la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- la descrizione degli interventi previsti con riferimento alla tipologia, allo stato di conservazione e alla manutenzione delle presenze naturalistiche e antropiche;
- le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
- la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
- per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre fisse) che mobili (serre stagionali o temporanee), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico.

4 Estensione aziendale

- 4.1 L'unità aziendale da considerare ai fini della applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda compresi nel territorio comunale. Sono considerate anche le aree di pertinenza nei comuni contermini, contigue o a distanza inferiore di 1.000 m da altra superficie aziendale di proprietà nel territorio comunale.
- 4.2 Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della data di adozione del PdR, come risulta dai documenti catastali e/o dai rogiti e/o dai contratti da allegare alla domanda di concessione e che costituiscono parte integrante della documentazione connessa al procedimento.
- 4.3 Le superfici utili relative alle costruzioni esistenti sull'unità aziendale debbono essere computate nel calcolo degli indici di fabbricabilità ammessi.
- 4.4 Per la determinazione dell'estensione aziendale al fine della definizione della superficie serricola ammessa, in deroga al comma 4.1, ci si riferisce a tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

5 Elementi di merito

- 5.1 Possono costituire elemento di merito nella valutazione degli interventi proposti:
-

¹ Qualora la normativa vigente preveda istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articoli 159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, si rinvia al Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri del 12/12/2005

- l'adozione di metodi di coltivazione/allevamento secondo disciplinari di agricoltura biologica o integrata
- la coltivazione di specie foraggere, cerealicole e frutticole tipiche o tradizionali
- l'allevamento di razze locali
- il recupero ed il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi
- il recupero ed il miglioramento di aree agricole collinari abbandonate o in condizioni di degrado
- il recupero ed il miglioramento di aree boscate in condizioni di degrado
- l'adesione a contratti di filiera finalizzati a produzioni agro alimentari o forestali di qualità certificati da marchio o da disciplinare di produzione.

Allegato n.3 - Disposizioni per la qualità degli interventi di trasformazione del suolo e dei fabbricati

I Premessa

- 1.1 Le disposizioni del presente allegato costituiscono la specificazione edilizia delle disposizioni urbanistiche del PGT. Cessano di efficacia dal momento dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio a cui dovranno essere riferiti tutti i rinvii che nelle disposizioni di Piano delle Regole sono formulati in relazione alle presenti disposizioni.

2 Glossario

2.1 *Carico energetico dell'edificio*

Si definisce carico energetico dell'edificio, il consumo teorico complessivo di energia, espresso in Kwh/a, necessario per il funzionamento normale del fabbricato nella sua interezza, pertinenze comprese, computato in riferimento alle modalità di cui al DPR 59/2009 ed alle specifiche di cui alle DGR 8645/2008 e DGR 5796/2009 e normative seguenti.

2.2 *Confine stradale*

Esprime il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione, o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di questi elementi il confine è rappresentato dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

2.3 *D_c = distanza minima dai confini (di proprietà e di zona)*

Esprime la distanza minima degli edifici, seminterrati inclusi, dai confini di proprietà e di zona. Si misura sulla perpendicolare ai confini stessi, senza escludere dalla misura gli aggetti quali balconi, pensiline, gronde o scale aperte. Tali distanze minime possono essere derogate per serbatoi, impianti tecnologici o volumi tecnici, accertati che siano effettivamente al solo servizio dell'attività e strettamente necessari, o prescritti da enti pubblici terzi o se tale installazione migliora le condizioni ambientali e di sicurezza; il tutto dovrà essere accertato e asseverato con relazione redatta da tecnico abilitato; la deroga sarà consentita fino alla cessazione dell'attività senza possibilità di ripresa. Possono inoltre essere derogate nei confronti del confine di zona, e solo al fine dell'edificazione a confine, qualora sussista identità di proprietà rispetto all'area contermina, o accordo tra i proprietari, e purché quest'ultima non abbia destinazione pubblica. La distanza minima dai confini può altresì essere derogata in caso di costruzione in aderenza ad edificio preesistente sul confine, purché con altezza non eccedente l'altezza dell'edificio preesistente, e in caso di costruzione interrata con caratteristiche e destinazioni tali da non essere ricompresa nel calcolo della SL. Ove non diversamente specificato, con le eccezioni di cui ai capoversi successivi, la distanza degli edifici, e degli altri manufatti edilizi, dai confini di proprietà deve essere non inferiore a m. 5.

Sono ammesse distanze minime fino a 3 m per i fabbricati pubblici o di uso pubblico, nel rispetto del distacco di cui al successivo comma 2.4, per i manufatti tecnologici al servizio di attività produttive posti a confine di altre attività produttive o commerciali, dove l'eventuale destinazione residenziale sia accessoria e non prevalente, per le piscine temporanee smontabili se poste in pristino nei mesi da maggio a settembre.

Sono ammesse distanze minime fino ad 1,5 m, fatte salve le distanze prescritte dal Codice Civile, per interventi qualificati come di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti di cui all'art. 4 delle norme di Piano delle Regole.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari per garantire la prestazione sismica dell'opera o per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai confini per il maggior spessore degli elementi necessari, facendo comunque salve le distanze minime di codice civile. Tale incremento deve comunque essere compatibile con quanto previsto nell'allegato Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati allegato al Regolamento Edilizio.

Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di sedime, qualora non comportanti incremento volumetrico né riorganizzazione del sistema viario interno sono, al fine del rispetto delle distanze pregresse, considerati come interventi di ristrutturazione.

2.4 *De = distacco tra gli edifici*

Esprime la distanza minima tra gli edifici o tra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio, anche qualora seminterrati ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7. Si applica sia nel caso di due superfici finestrate prospicienti, sia nel caso di una sola superficie finestrata prospiciente una parete cieca. Si misura senza escludere dalla misura gli aggetti quali balconi, pensiline o scale aperte. Ove non diversamente specificato la distanza tra due edifici deve essere non inferiore a m. 10. Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente le finestre di servizi igienici e di scale poste ad un'altezza minima di mt. 2,00 dal piano di calpestio. Le distanze si misurano a squadra.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari per garantire la prestazione sismica dell'opera o per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai fabbricati, per il maggior spessore degli elementi necessari, facendo comunque salve le distanze minime di codice civile. Tale incremento deve comunque essere compatibile con quanto previsto nell'allegato Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati allegato al Regolamento Edilizio.

Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di sedime, qualora non comportanti incremento volumetrico né riorganizzazione del sistema viario interno sono, al fine del rispetto delle distanze pregresse, considerati come interventi di ristrutturazione.

Aggiungere norma di Verdellino su cabine elettriche.

2.5 *Dehor*

Si definisce dehor una struttura di tipo precario, collocata per un periodo temporaneo, destinata alla sosta ed al ristoro delle persone, costituita da una porzione di spazio coperto, privato o pubblico, totalmente o parzialmente aperto, e dall'insieme degli elementi mobili collocati in modo funzionale ed armonico nello spazio annesso ad un locale di pubblico esercizio o commerciale. In questo caso il dehor costituisce un ampliamento dell'attività commerciale. Nel dehor è vietata la installazione di apparecchiature da gioco di qualsiasi tipo, anche con emissioni sonore, escluso le attrezzature ludiche per i bambini

2.6 *Ds = distacco dalle strade*

Esprime la distanza minima tra gli edifici e il confine stradale. Si misura sulla perpendicolare ai confini stessi senza escludere dalla misura gli aggetti quali balconi, pensiline, gronde o scale aperte.

2.7 *Gazebo e pergotende*

Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di

spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo o legno, con copertura in tela, vetro, legno, ferro, completamente aperto su tutti i lati e avente altezza al colmo non superiore a m 2,5 e superficie coperta non superiore a mq 16,00. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

2.8 *H= Altezza massima degli edifici*

L'altezza dei fronti è misurata dal piano di riferimento all'intradosso dell'imposta delle strutture o del solaio di copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali. In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento. In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in alcun punto essere maggiore del 2% dell'altezza massima consentita per la zona. Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

Nel caso di edifici di nuova costruzione, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 59/2009, o necessari per garantire la prestazione sismica dell'opera, non sono considerati nei computi per la determinazione delle altezze, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri per il maggior spessore degli elementi necessari.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, alle altezze massime degli edifici. Tale incremento non deve spezzare l'andamento continuo delle gronde o modificare le altezze di porzioni di edifici bifamiliari o a schiera con coperture continue omogenee.

Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici e tecnologici, fra cui quelli indicati all'art. 3.20, per la dimensione strettamente necessaria alla funzione e purché dislocati in modo da ridurre la percezione dall'intorno e con un'adeguata qualità del progetto da valutarsi da parte del responsabile del settore.

2.9 *Pergolato*

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a m 2,5. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata indicati dagli specifici articoli. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

2.10 *Prestazione energetica dell'edificio*

Si definisce prestazione energetica dell'edificio, il consumo teorico unitario di energia, espresso in Kwh*mq/a, necessario per il funzionamento normale del fabbricato nella sua interezza, pertinenze comprese, computato in riferimento alle modalità di cui al DPR 59/2009 ed alle specifiche di cui alle DGR 8645/2008 e DGR 5796/2009 e seguenti.

2.11 *Serre fisse*

Si intende per serra fissa un manufatto produttivo agricolo adibito alla protezione delle coltivazioni orticole e di vivaio realizzato con tamponamenti e coperture rigide, trasparenti o pseudotrasparenti o con strutture ancorate permanentemente al terreno.

2.12 Serre mobili

Si intendono per serre mobili le serre stagionali o temporanee come definite dalla D.g.r. 25 settembre 2017 - n. X/7117.

2.13 Sottotetto

Al fine dell'applicazione delle deroghe per il recupero abitativo dei sottotetti, si definisce sottotetto lo spazio che intercorre tra il tetto di copertura dell'edificio e la/le unità immobiliare/i ad esso immediatamente sottostanti, purché censito, per qualunque uso, anche a livello catastale.

2.14 Superfici finestate

Sono le pareti degli edifici su cui si aprono finestre, e/o aperture atte al soleggiamento e all'aerazione degli edifici. Non si considerano finestate le pareti su cui si aprono esclusivamente finestre di servizi igienici e di scale poste ad una altezza minima dal piano di calpestio di mt. 2,20.

3 Prescrizioni di qualità edilizia per gli interventi nel nucleo di antica formazione

3.1 Ogni intervento edilizio diretto deve, se non esteso all'intera unità individuata dal Piano, prevedere, e descrivere mediante gli elaborati progettuali, l'inserimento delle opere di trasformazione nell'ordine compositivo e strutturale dell'organismo architettonico censito come unità dal PdR, al fine di non sminuire le caratteristiche complessive del compendio immobiliare. Ove le tavole di Piano identificano, per la stessa unità, più sottounità, l'estensione di cui al comma precedente è relativa all'insieme maggiore.

3.2 Le domande e le comunicazioni relative ad interventi nei nuclei di antica formazione devono essere corredate dai seguenti elaborati:

- stralcio delle tavole PR2 con individuazione degli immobili interessati dal progetto;
- documentazione fotografica a colori, in duplice copia, rappresentante il contesto, tutte le facciate dell'immobile, le aree libere e, in dettaglio, gli elementi di particolare interesse specificando i punti di ripresa delle fotografie;
- per gli immobili di grado I e II o in presenza di locali voltati e/o di elementi interni di particolare interesse la documentazione fotografica dovrà essere estesa agli interni;
- rilievo dello stato di fatto costituito da:
 - planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze in scala 1:200;
 - piante di tutti i piani, compresa il sottotetto e la copertura;
 - sezioni, riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio;
 - prospetti di tutte le facciate.
- il rilievo, in scala 1:50 per gli edifici di grado I, II e III ed in scala 1:100 per gli altri edifici, dovrà essere compiutamente quotato e riportare dettagliate indicazioni dei materiali;
- progetto in scala 1:100 (1:50 per gli edifici di grado I, II e III) costituito da:
 - planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze in scala 1:200;
 - piante di tutti i piani, compresa il sottotetto e la copertura;
 - sezioni, riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio;
 - prospetti di tutte le facciate.
- per gli edifici di grado I e II relazione descrittiva dello stato di fatto (con analisi storica, delle condizioni strutturali, delle trasformazioni, dei materiali e delle tecniche) e dei criteri seguiti per la progettazione (con la descrizione dei lavori che si intendono eseguire, dei materiali e delle tecniche).

3.3 Il progetto sarà presentato in due serie: la prima con indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e la seconda rappresentante l'intervento nella forma finale.

- 3.4 Sul progetto dovrà essere riportata la descrizione dettagliata dei materiali e illustrati in scala maggiore i dettagli relativi alle finiture.
- 3.5 Nel caso di richiesta di limitati interventi potrà essere sufficiente la presentazione degli elaborati di dettaglio relativamente alle sole parti interessate, rappresentando comunque come elaborati generali l'insieme dell'unità oggetto di intervento.

4 Prescrizioni di qualità edilizia per gli interventi nel tessuto urbano da consolidare

- 4.1 Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto con modifica delle falde o sopralzo, l'intervento deve perseguire l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Il recupero abitativo del sottotetto è comunque subordinato alla corresponsione degli oneri per esso dovuti. Esso si attua quindi con le seguenti modalità:
- *Insedimenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali*: miglioramento della prestazione energetica del resto del fabbricato del 10%
 - Fabbricati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile e alle funzioni produttive e commerciali (M): non ammesso il recupero del sottotetto
 - Per i restanti edifici ricadenti negli ambiti del tessuto urbano da consolidare il carico energetico non deve essere superiore al preesistente
- 4.2 Negli interventi di ristrutturazione si dovranno prevedere dispositivi per il contenimento dei consumi idrici.
- 4.3 Negli interventi di ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione i nuovi impianti idraulici dovranno prevedere dispositivi per il contenimento dei consumi idrici, la realizzazione di adduzioni idriche differenziate per le acque non idropotabili e di una cisterna di accumulo per acqua piovana, realizzata in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 6 comma 1 lettera e) del regolamento regionale n. 2/2006.
- 4.4 Gli interventi di ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione dovranno altresì temperare l'installazione di pannelli fotovoltaici con capacità complessiva coerente con i consumi attesi.

PARCHEGGI PRIVATI

- 4.5 Per i soli edifici plurialloggio di almeno 6 unità immobiliari residenziali, le autorimesse dovranno di norma essere contenute all'interno della proiezione verticale degli edifici. In casi di dimostrata impossibilità è consentita anche la realizzazione in adiacenza all'edificio esistente.
- 4.6 Previo consenso del confinante con atto registrato e trascritto è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra sul confine di proprietà, purché ad almeno 5 m dal confine verso strada. Nel caso in cui non vi sia il consenso di cui sopra la distanza minima dal confine di proprietà è di 5 m.
- 4.7 L'altezza media all'intradosso delle autorimesse fuori terra non potrà essere superiore a m. 2,20 per quelle fuori terra e m. 2,60 per quelle totalmente interrato, fatto salvo il loro computo ai fini volumetrici per la parte eccedente.
- 4.8 Tutti gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti di cui all'art. 4.10 e seguenti debbono raggiungere prestazioni di upgrading come definite dall'art. 3.44. Ai sensi dell'art. 10 della l.r. 12/2005 ad essi si applica una riduzione del contributo sul costo di costruzione concordata con l'amministrazione in relazione alla valenza di rigenerazione urbana dell'intervento, in relazione a quanto previsto dall'art. 3.33, secondo i seguenti coefficienti fra loro sommabili:
- per semplice intervento di riqualificazione di ambito urbano obsoleto riduzione del 20%
 - per intervento realizzato in conseguenza a concorso di progettazione riduzione del 20%
 - per intervento di housing sociale (usi Ufa2) riduzione del 20%
 - per intervento di housing sociale destinato a canone sociale per 10 anni riduzione del 30%

- per intervento destinato ad usi Ufa2 (cohousing) riduzione del 10%
- per intervento raggiungente la prestazione energetica di classe A2 riduzione del 5%
- per intervento raggiungente la prestazione energetica di classe A3 riduzione del 10%
- per intervento raggiungente la prestazione energetica di classe A4 riduzione del 15% - per intervento interamente certificato come biocompatibile da organismo nazionale riconosciuto riduzione del 5%

5 Prescrizioni tipologiche ed ambientali per gli interventi nei territori agricolo-naturalistici

GARANZIE PER LA TUTELA DEL CARATTERE AMBIENTALE DEI LUOGHI

- 5.1 La realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico nei territori agricolo-naturalistici dovrà essere effettuata attuando tutti i provvedimenti necessari per il loro corretto inserimento ambientale;
- 5.2 La realizzazione degli ampliamenti produttivi e/o residenziali nei territori agricolo-naturalistici è subordinata ad atto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che preveda:
 - l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione agli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ...);
 - l'impegno all'assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
 - l'impegno a mantenere e/o ripristinare il transito pubblico su eventuali sentieri o percorsi esistenti risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e la loro manutenzione;
 - modi e tempi delle eventuali iniziative didattiche e agrituristiche dell'azienda e della sua accessibilità pubblica;
 - iniziative previste di valorizzazione paesaggistica del territorio;
 - produzione di congrua garanzia fideiussoria (solo nel caso di nuova costruzione produttiva) finalizzata alla rimozione della struttura ed al ripristino delle condizioni naturali del suolo nel caso di successivo inutilizzo del fabbricato ai fini dell'attività agricola.
- 5.3 Le strutture connesse agli allevamenti zootecnici oltre al rispetto delle norme del vigente Regolamento di Igiene e della l.r. 37/1993, e della Direttiva Nitrati, DGR 8/5215 del 2 agosto 2007, sono soggette alle seguenti prescrizioni:
 - normativa regionale di riferimento in merito alla gestione e distribuzione dei reflui zootecnici;
 - è vietato lo spandimento dei liquami e di ogni altro tipo di refluo zootecnico nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore;
 - le vasche di stoccaggio dei reflui zootecnici dovranno essere dimensionate secondo quanto previsto dalle normative vigenti; nella realizzazione delle nuove vasche di stoccaggio dovrà essere prevista una azione di mitigazione mediante piantagione con essenze che a maturità raggiungono almeno l'altezza della vasca;
 - sono vietati stoccaggi, depositi e altra forma di sosta libera ed in pieno campo di letame e pollina ed altre forme di reflui solidi e palabili per una durata superiore ad un mese (fatte salve, comunque, le norme di settore);

- la distribuzione di pollina dovrà essere eseguita solo dopo un periodo di maturazione ed essiccazione previsto dalla normativa vigente e quando avrà raggiunto una umidità tale da evitare la diffusione di odori.

5.4 Nella definizione delle distanze dagli allevamenti, si applicano le seguenti disposizioni:

- le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione devono essere situate a congrua distanza rispetto al limite degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria. Sono considerate congrue le seguenti distanze minime:
 - 200 m dalle zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria per allevamenti bovini, equini, ovini, cunicoli e suinicoli;
 - fino a 500 m dalle zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria per allevamenti avicoli;
 - 50 m da case isolate, elevati a 100 m per allevamenti di maggiore consistenza;
 - almeno 50 m dai corpi idrici, elevati a 100 m per allevamenti suinicoli o avicoli.

Le suddette distanze possono essere ridotte fino ad un massimo del 50% qualora siano adottate soluzioni tecniche e gestionali idonee a migliorare le condizioni igienico-sanitarie e ad eliminare emissioni moleste;

- gli allevamenti esistenti che non rispettano le distanze previste per i nuovi insediamenti possono permanere, purché non determinino condizioni di molestia o impatto igienico-sanitario e adottino, ove necessario, interventi tecnici e impiantistici di miglioramento atti a eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante. Non è ammessa la riduzione delle distanze esistenti. Sono ammessi interventi edilizi purché non comportino una diminuzione delle distanze già in essere. Eventuali incrementi del peso vivo allevato possono essere concessi nei limiti delle norme sul benessere animale della specie allevata. Gli ampliamenti delle strutture aziendali sono consentiti esclusivamente se finalizzati all'adeguamento alle norme di benessere animale e, comunque, una sola volta, purché documentatamente collegati alla realizzazione di migliorie tecnico/impiantistiche. Non sono ammessi cambi di specie allevata se non verso tipologie a minore impatto ambientale, con numerosità tali da garantire un miglioramento complessivo. La riconversione degli allevamenti posti a distanze inferiori a quelle previste per i nuovi è ammessa solo se comporta una riduzione dell'impatto ambientale e un carico di peso vivo;
- per gli allevamenti a carattere familiare localizzati in zone con destinazione residenziale, le distanze minime dalle abitazioni di terzi sono stabilite in: suini, ovini-caprini, bovini ed equini almeno 30 m; avicunicoli almeno 15 m; e comunque qualsiasi recinto che contenga stabilmente animali deve essere mantenuto ad una distanza minima di 15 metri dall'abitazione di terzi.

Per gli allevamenti esistenti in zone residenziali e destinati alle sole esigenze familiari, nel caso gli stessi non rispettino le distanze sopradette, ove le condizioni igieniche non siano pregiudicate, è facoltà del Sindaco valutare la possibilità di concedere deroghe. Resta inteso che i ricoveri devono essere costruiti e mantenuti adottando ogni accorgimento atto a limitare inconvenienti igienico sanitari.

Le distanze di cui al presente articolo si applicano anche ai nuovi insediamenti residenziali, commerciali e terziari rispetto agli allevamenti esistenti.

5.5 Tutti gli interventi edificatori sia di fabbricati che di serre devono prevedere sul lotto di riferimento la contemporanea formazione di fasce boscate e/o sistemi lineari di campo di cui all'art. 18 della disciplina di Piano, e come meglio specificato nel Piano dei Servizi, in riferimento alle indicazioni previste dalle tavv. PR I, ma nella dimensione e giacitura effettivamente prevista dallo specifico Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az.).

5.6 Nelle zone agricole e naturalistiche è prescritta la salvaguardia dei filari alberati, delle siepi, delle fasce boscate, dei sistemi lineari di campo e delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli, dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere, dei percorsi agro-silvo-

pastorali, ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale;

- 5.7 Per i filari alberati, le siepi naturali, le fasce boscate, i sistemi lineari di campo e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione della ceppaia; gli interventi saranno comunque correlati al Regolamento del Verde, qualora vigente.

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE

- 5.8 In ordine agli obiettivi generali di cui all'art. 13 della Disciplina di Piano, i nuovi interventi relativi a edifici ad uso residenziale, a edifici per attività produttiva agricola e similari o ad altra destinazione non produttiva, così come gli interventi di ristrutturazione e ampliamento, sono soggetti alle seguenti prescrizioni morfo-tipologiche:
- a) gli edifici devono essere progettati in considerazione della salvaguardia dell'uso agricolo del suolo. Pertanto, la loro struttura dovrà privilegiare i sistemi costruttivi in legno in quanto caratterizzati da un elevato grado di reversibilità della costruzione, o comunque sistemi caratterizzati da semplicità stilistica e costruttiva;
 - b) sono ammesse le strutture in cemento armato solo per le strutture di fondazione non a platea;
 - c) è da privilegiare l'impiego di materiali orientati alla bioarchitettura;
 - d) i serramenti esterni, preferibilmente in legno, potranno utilizzare differenti sistemi di chiusura (es: a ventola, a scorrimento, ...), ma sempre del tipo a pannelli mobili (escludendo gli avvolgibili) e con sistemi di sicurezza adeguati alla tipologia scelta;
 - e) non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, vetri, ceramiche e simili;
 - f) le logge e i porticati di uso privato devono preferenzialmente essere all'interno delle sagome volumetriche degli edifici;
 - g) non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, come collinette o montagnole; modeste alterazioni sono ammesse solo in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione degli spazi intorno al complesso edilizio, in combinazione con essenze arboree che ne impediscano l'erosione;
 - h) dovrà essere effettuata la piantagione di essenze autoctone in congrua misura, eventualmente con uno specifico progetto del verde e degli spazi aperti redatto da tecnico abilitato, da valutarsi da parte degli uffici e della Commissione per il Paesaggio;
 - i) è facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre una opportuna mascheratura del manufatto in oggetto con cortine arboree atta a mitigarne l'impatto visivo o anche la completa realizzazione del manufatto in legno.
- 5.9 Al fine della qualificazione del paesaggio, gli interventi sui fabbricati, e sugli spazi aperti pertinenti ad essi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche del paesaggio rurale, ammettendosi anche gli interventi figurativamente contemporanei, (si rimanda a tal proposito alle *"Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti"* di cui al d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, evitando le alterazioni morfologiche, la rimozione di elementi architettonici o vegetazionali di pregio e l'introduzione di elementi compositivi o materiali non adatti alle caratteristiche di semplicità tipiche dei luoghi.
- 5.10 In ordine agli obiettivi generali di qualificazione delle zone agricole, di cui all'art. 13 della Disciplina di Piano, i nuovi interventi nei territori agricoli-naturalistici sono soggetti alle prescrizioni tipologiche ed architettoniche ed alle prescrizioni ambientali degli artt. 5.7 e 5.8 del presente allegato e degli artt. da 6 a 8 dell'Allegato 4.

RECINZIONI

- 5.11 Le recinzioni poste a delimitare la pertinenza delle strutture edilizie sono consentite fino ad un'altezza di m 2 e purché siano realizzate in siepe arbustiva o in staccionata di legno. Nella siepe arbustiva è ammessa la posa di rete di filo di ferro plastificata, senza fondazione continua.
- 5.12 Le aree recintate esterne annesse alle stalle (paddock), sono da considerarsi a tutti gli effetti pertinenze delle strutture zootecniche e quindi non rientrano nella regolamentazione delle recinzioni.

- 5.13 Le recinzioni dovranno essere posate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio. A tal fine la realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del luogo, al reticolo della viabilità ordinaria e della viabilità poderalo pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle altre eventuali recinzioni, e alle preesistenze arboree e arbustive (filari alberati, fasce boscate, siepi, etc.) con cui le siepi in oggetto si possono relazionare creando sinergie di ordine paesaggistico ed ecologico.
- 5.14 È escluso ogni altro tipo di recinzione non previsto nei commi precedenti.

RECINZIONI TEMPORANEE

- 5.15 Le recinzioni poste a delimitare colture specializzate, pascoli di animali, o installate per protezioni temporanee, sono consentite purché siano realizzate con caratteristiche di basso impatto ambientale, scegliendo tra i materiali vivi (siepi), naturali (legno). La durata delle autorizzazioni alla recinzione temporanea è annuale e rinnovabile.
- 5.16 Le delimitazioni temporanee di pascolo con sistemi che prevedono l'impiego di conduttori di energia elettrica a basso voltaggio per aree ben definite e limitate sono consentite e non richiedono autorizzazioni.
- 5.17 Possono essere ammesse recinzioni in rete a scopo di ripopolamento di animali di piccola taglia per una estensione massima e totale per azienda di mq. 5000, salvo diverse prescrizioni ed indirizzi da valutare in base a specifico Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az.).
- 5.18 Le strutture tipo voliere, che superano i due metri di altezza, sono assimilabili alle strutture di allevamento ordinario per cui sono soggette al rilascio del permesso di costruire e devono possedere requisiti di compatibilità ambientale.
- 5.19 Non sono ammesse le recinzioni che impediscono totalmente il passaggio della fauna.

REQUISITI QUALITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DI SERRE

- 5.20 La realizzazione di serre – siano esse fisse, mobili stagionali o temporanee – è ammessa esclusivamente se coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio agricolo delineati all'art. 13.2, e in particolare:
- la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario e delle sue componenti strutturali;
 - il contenimento del consumo di suolo e delle trasformazioni permanenti;
 - il miglioramento della sostenibilità ambientale delle attività agricole;
 - il rispetto della rete ecologica e delle relazioni ecosistemiche;
 - la promozione di una multifunzionalità agricola integrata al contesto paesaggistico.

In tale quadro, l'installazione di serre dovrà essere progettata e realizzata con modalità tali da minimizzarne l'impatto visivo e ambientale, garantendo il risarcimento paesaggistico e funzionale dovuto alla loro presenza. Essa è sempre subordinata alla redazione di un Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.Az.), secondo quanto previsto dall'Allegato 2, e al rispetto delle seguenti prescrizioni:

A. Requisiti generali e ambientali

- Devono essere approntate opere idonee per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche, nel rispetto del reticolo idrico esistente.
- In caso di utilizzo di teli plastici di copertura, il loro smaltimento dovrà avvenire in tempi rapidi, comunque non superiori a 30 giorni dal termine d'uso, evitando accumuli visibili o prolungati in azienda.

- La realizzazione delle serre non dovrà comportare modifiche permanenti dell'orografia del sito (sbancamenti, livellamenti, movimenti terra) salvo quanto strettamente connesso alla normale pratica agricola.
- Le serre non possono insistere su aree con vincolo idrogeologico o con criticità ambientali, salvo idonea verifica e autorizzazione degli enti preposti.

B. Requisiti costruttivi

- Per le serre mobili, è ammesso un massimo del 5% di superficie con pavimentazione fissa, che dovrà comunque essere completamente rimovibile.
- Le serre fisse dovranno essere posizionate in prossimità degli altri fabbricati aziendali, salvo motivate eccezioni documentate nel P.g.az.

C. Tutela del patrimonio arboreo

- È vietato l'espianto di alberi di medio o alto fusto preesistenti.
- Le serre dovranno mantenere: una distanza minima di 3 metri dagli alberi isolati di medio o alto fusto; una distanza minima di 10 metri dai boschi, come definiti dalla normativa forestale regionale.
- Qualora, per comprovate esigenze aziendali, si rendesse necessario l'espianto di alberi, il P.g.az. dovrà prevedere specifici interventi compensativi orientati al miglioramento della dotazione vegetazionale, con priorità per fasce boscate e siepi di margine.

D. Inserimento paesaggistico

- Le serre devono essere collocate nel rispetto della maglia agraria storica, dei segni morfologici del territorio (strade interpoderali, filari, fossati, etc.) e in forma accorpata e ordinata, limitando la frammentazione spaziale e visiva.
- Dovrà essere sempre presentato un progetto di inserimento paesaggistico, che includa: sistemazioni vegetazionali di mitigazione e schermatura (fasce arbustive, filari, ecc.), disegno complessivo dell'insediamento produttivo in coerenza con le linee visive e gli accessi, indicazioni sui materiali impiegati per le strutture.

E. Controllo paesaggistico per superfici superiori a 1.000 m²

- Nel caso in cui la superficie complessiva coperta da serre (sia fisse che mobili) superi i 1.000 m², la realizzazione è subordinata al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio, che verifica: la qualità dell'inserimento paesaggistico, la congruità con il disegno fondiario, l'efficacia delle mitigazioni ambientali e visuali.
- La soglia può essere abbassata dal RUP a 500 m² in aree particolarmente sensibili (ad es. in prossimità di corridoi ecologici, aree boscate, elementi storici del paesaggio rurale), secondo quanto indicato nella cartografia PR3 (Classi di sensibilità) o nelle norme di PR4 (Rete ecologica comunale).

F. Obblighi specifici per serre stagionali

- Le serre stagionali dovranno essere rimosse per almeno tre mesi all'anno, nel rispetto della definizione contenuta nella DGR Lombardia 25/09/2017, n. X/7117.
- La rimozione dovrà essere documentata nel P.g.az. e, a consuntivo, attraverso dichiarazione del conduttore da conservarsi agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

Eventuali deroghe alle presenti prescrizioni sono ammesse solo in presenza di specifiche esigenze agronomiche documentate, e comunque subordinate a: parere motivato della Commissione per il Paesaggio (se richiesto), autorizzazioni ambientali eventualmente necessarie

DISTANZE MINIME DA OSSERVARSI PER LE COSTRUZIONI

- 5.21 Nell'ambito dei territori agricolo-naturalistici si osservano le distanze minime, indicate nelle "Linee guida regionali per la prevenzione degli infortuni in zootecnia" di cui al Decreto Direttore generale 29/12/2005 n. 20109.

6 Disposizioni relative alla rete ecologica comunale

- 6.1 Ogni zona della rete ecologica comunale è soggetta alle disposizioni definite nella seguente tabella REC. Esse, qualora contrastanti, prevalgono sulla specifica disciplina d'ambito. In caso di sovrapposizione di zone prevale la disciplina più restrittiva.

Elementi		Obiettivi di governo	Prescrizioni specifiche di governo del suolo	Costruzioni e manufatti
CORRIDOI ECOLOGICI	CORRIDOI FLUVIALI	Valorizzazione della presenza fluviale sia per la ricchezza naturalistica in quanto connessione ecologica di scala vasta che come elemento straordinario del paesaggio locale di cui incentivare la fruibilità compatibile. Tutela della funzionalità idraulica del corpo idrico e delle aree di potenziale esondazione.	MOVIMENTI DI TERRA Ammissibili solo in relazione ad interventi per il miglioramento dell'efficienza idraulica INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo locali adeguamenti di percorsi bianchi sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica	COSTRUZIONI AGIBILI Non ammesse COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità RECINZIONI Non ammesse
	CORRIDOI TERRESTRI	Valorizzazione degli elementi di connessione ecologica alla scala territoriale mediante la promozione di interventi di armatura del sistema ambientale, con particolare attenzione alla prossimità di varchi e di elementi di criticità	MOVIMENTI DI TERRA Conservazione dell'orografia. È vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili. Sono ammessi gli interventi necessari per l'attuazione degli ambiti di trasformazione solo previa verifica del saldo positivo di BTC per l'intero ambito SOPRASSUOLO VEGETALE Divieto di riduzione delle superfici boscate salvo interventi con saldo positivo di BTC INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo locali adeguamenti completamenti della viabilità a servizio dell'attività agricola o percorsi bianchi sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica. È ammessa la realizzazione di infrastrutture viarie solo per interventi connessi all'attuazione di ambiti di trasformazione, previa verifica del saldo positivo di BTC	COSTRUZIONI AGIBILI Non ammesse, salvo l'attuazione di ambiti di trasformazione COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità RECINZIONI Ammesse solo per le colture specialistiche o per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti
	NODI DELLA RETE	Mantenimento e potenziamento del sistema del verde, della fruibilità pubblica compatibile, anche in correlazione alla conduzione e valorizzazione delle attività agricole come occasione di esercizio di funzioni di interfacciamento ambientale al sistema urbano. Riduzione delle criticità presenti	MOVIMENTI DI TERRA Conservazione dell'orografia. È vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili SOPRASSUOLO VEGETALE Divieto di riduzione delle superfici boscate salvo interventi con saldo positivo di BTC INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Ammissibili previa verifica del saldo positivo di BTC	COSTRUZIONI AGIBILI Ammissibili qualora definite dalle regole d'ambito COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità RECINZIONI In caso di recinzioni non riferite alla stretta delimitazione del lotto di pertinenza degli edifici dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da

Elementi	Obiettivi di governo	Prescrizioni specifiche di governo del suolo	Costruzioni e manufatti
			integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale
AREE DI SUPPORTO	Mantenimento delle aree verdi con funzione di interfacciamento ambientale al sistema urbano e suo miglioramento climatico	MOVIMENTI DI TERRA V. nodi della rete SOPRASSUOLO VEGETALE Nessuna prescrizione INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ V. nodi della rete	COSTRUZIONI AGIBILI Ammissibili qualora definite dalle regole d'ambito e comunque solo per attività connesse all'agricoltura o per edifici R o P negli ambiti agricolo. COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità e comunque solo per attività connesse all'agricoltura RECINZIONI Ammesse solo per le colture specialistiche o per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti
VARCHI	Mantenimento e potenziamento delle aree verdi con funzione di continuità del sistema ecologico locale, anche mediante la riduzione delle criticità presenti	MOVIMENTI DI TERRA V. nodi della rete SOPRASSUOLO VEGETALE V. nodi della rete INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Non ammissibili, salvo percorsi bianchi sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.	COSTRUZIONI AGIBILI Non ammessi incrementi di superficie coperta né incrementi di superficie interrata esterni dalla proiezione della superficie coperta esistente COSTRUZIONI ACCESSORIE Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorialità RECINZIONI Ammesse solo per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti, comunque dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale

7 Prescrizioni specifiche di tutela della qualità acustica del territorio

- 7.1 Tutti gli interventi di modifica dello stato acustico del territorio devono essere conformi alle prescrizioni di qualità del presente capitolo, ovvero ai contenuti specifici del Regolamento Edilizio quando vigente.

PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE

- 7.2 L'utilizzazione edificatoria dei suoli, nelle aree di nuovo impianto denominate dal Documento di Piano come ambiti di trasformazione è subordinata all'esistenza e/o alla previsione di un clima acustico in cui sia garantito il rispetto dei valori limite prescritti dalla zonizzazione acustica, ovvero all'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere in grado di garantire un clima acustico conforme ai suddetti valori.
- 7.3 Nei casi di cui all'articolo precedente dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni relative ai requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, così come specificato dal D.P.C.M. 5.12.97.
- 7.4 Ai fini della valutazione previsionale del clima acustico si dovrà fare riferimento, oltre che allo stato di fatto, anche alle opere, infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano e/o dagli strumenti di pianificazione territoriale o di programmazione sovraordinati, in grado di modificare il clima acustico esistente all'atto del suo rilevamento.

- 7.5 Per il conseguimento di un clima acustico conforme ai valori limite assoluti e differenziali di immissione dovrà essere prescritta dall'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi di protezione attiva e/o passiva per il contenimento della rumorosità ambientale.

PRESCRIZIONI PER I TERRITORI NON SOGGETTI A RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- 7.6 Nelle zone ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica l'utilizzazione edificatoria dei suoli dovrà essere improntata al rispetto dei valori limite assoluti e differenziali di immissione prescritti dalla classificazione acustica del territorio comunale.
- 7.7 Nei medesimi casi di cui all'articolo precedente dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni relative ai requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, così come specificato dal D.P.C.M. 5.12.97.
- 7.8 Nel caso di Piani di Recupero attuati, anche parzialmente, per demolizione e ricostruzione, la distanza dalle sorgenti di rumorosità (con particolare riferimento alle infrastrutture per la mobilità) da mantenere con la nuova edificazione, in assenza di dispositivi di protezione passiva, dovrà garantire il conseguimento del massimo livello di attenuazione possibile della rumorosità in facciata, compatibilmente con la conformazione geometrica dell'area di intervento.
- 7.9 Nel caso di Piani di Recupero attuati mediante conservazione degli edifici, il riuso a fini residenziali resta subordinato al conseguimento all'interno degli stessi del rispetto dei valori limite assoluti e differenziali; in presenza di complessi polifunzionali, le funzioni residenziali non potranno in ogni caso trovare collocazione negli edifici, o loro parti, più esposti a sorgenti di rumorosità ambientale esistenti o previste.
- 7.10 Nel caso degli interventi di cui al presente articolo, la relazione di impatto acustico disciplinata dall'articolo 7.17 dell'Allegato 3 alle presenti norme è da presentare solo nel caso di usi differenti da quelli individuati dalla classificazione acustica.
- 7.11 I cambiamenti di destinazione d'uso da funzioni produttive o artigianali verso attività residenziali o terziarie o viceversa sono soggetti alla preventiva produzione di adeguata relazione, così come indicato dall'articolo 7.17 dell'Allegato 3 alle presenti norme. In assenza dei requisiti prescritti non è ammesso il cambio di destinazione.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELLA FORMAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- 7.12 In sede di presentazione di strumenti urbanistici attuativi, ad eccezione dei Piani di Recupero attuati con destinazioni d'uso compatibili con la relativa classe acustica, oltre alla presentazione della relazione di impatto acustico di cui dall'articolo 7.17 dell'Allegato 3 alle presenti norme, dovranno essere forniti tutti gli elementi utili ai fini dell'assegnazione del comparto ad una delle classi di zonizzazione acustica previste, ovvero alla suddivisione dello stesso in sotto comparti caratterizzati da differenti classi acustiche, in funzione delle loro destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ...).
- 7.13 Per i suddetti Piani dovrà essere inoltre tenuta in particolare considerazione la rumorosità derivante da strade già esistenti o di nuova costruzione, limitrofe o appartenenti al comparto di progetto. In particolare, dovranno essere osservati i distacchi dalle strade e dalle sorgenti mobili o fisse in grado di garantire lo standard acustico prescritto dalla classificazione acustica relativa al comparto. In subordine, ai fini del rispetto dei limiti di rumorosità, potrà essere proposta la previsione di idonee strutture fonoisolanti e/o fonoassorbenti a protezione degli edifici.
- 7.14 L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi comporterà l'automatico aggiornamento della classificazione acustica.

RELAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

- 7.15 Agli strumenti urbanistici attuativi ed ai progetti di nuovi insediamenti produttivi e/o artigianali dovrà essere allegata una relazione di valutazione e/o impatto acustico redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della legge 26.10.95 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", che dovrà essere costituita da:
- rilevamenti fonometrici per la valutazione del livello di rumorosità ambientale allo stato di fatto, tenendo conto delle sorgenti fisse e mobili esistenti nel comparto di intervento;
 - valutazione dell'eventuale incremento percentuale del traffico veicolare e del relativo contributo alla rumorosità ambientale indotto dall'attuazione del programma edificatorio relativo al comparto;
 - localizzazione e descrizione di impianti, di apparecchiature e/o di attività rumorose e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale in relazione ai previsti usi specifici del territorio del patrimonio edilizio di progetto;
 - valutazione complessiva del clima acustico previsionale e verifica del rispetto del limite massimo di zona previsto dalla zonizzazione acustica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI DA OSSERVARE PER EDIFICI ED ATTIVITÀ IN GRADO DI PROVOCARE INQUINAMENTO ACUSTICO

- 7.16 Per gli insediamenti esistenti o futuri in cui si prevedano macchinari, impianti, funzioni ed attività in grado di provocare inquinamento acustico e/o incremento della rumorosità ambientale, oltre alla presentazione della relazione di impatto acustico di cui all'art. 7.18 dell'Allegato 3 alle presenti norme, è necessaria la preventiva dimostrazione e relativa verifica del rispetto del limite di emissione previsti dall'articolo 2, comma 2 del D.P.C.M. 14.11.97 e successive integrazioni.
- 7.17 I rilevamenti finalizzati alle verifiche dei valori di cui al comma precedente sono da attuarsi in accordo dall'articolo 2, comma 3 del D.P.C.M. 14.11.97 e successive integrazioni.
- 7.18 I soggetti titolari dei progetti o delle opere inerenti la modifica o il potenziamento di: discoteche e locali notturni; circoli privati e pubblici; esercizi ove vengano installati macchinari e impianti rumorosi; impianti sportivi e ricreativi; sono tenuti alla predisposizione di una documentazione di impatto acustico relativa alle opere previste.
- 7.19 La relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della Legge 447/95 sarà costituita da quanto previsto dalla DGR 8/3/2002 n° 7/8313.
- 7.20 L'approvazione dei relativi progetti è subordinata all'esito positivo della valutazione dell'impatto acustico.

VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO PER OPERE SOGGETTE A PARTICOLARI PROTEZIONI

- 7.21 Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 447/95, comma 3, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
- scuole e asilo nido (qualora in prossimità di zone acusticamente non compatibili);
 - ospedali;
 - case di cura, di convalescenza, di riposo;
 - parchi pubblici urbani ed extraurbani (qualora in prossimità di zone acusticamente non compatibili);
 - nuovi insediamenti residenziali.
- 7.22 Alle medesime disposizioni di cui all'articolo precedente sono altresì soggette tutte le istanze di abilitazione edilizia concernenti destinazioni residenziali e attività terziarie, se previste in aree in cui non risultino soddisfatti i livelli massimi di esposizione al rumore previsti dalla zonizzazione acustica.

- 7.23 La valutazione previsionale del clima acustico, redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della Legge 447/95, sarà costituita da quanto previsto dalla DGR 8/3/2002 n° 7/8313.

VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIALI, SPORTIVE E RICREATIVE

- 7.24 Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 447/95, comma 4, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico le domande per:
- il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali della grande distribuzione (usi "Ue");
 - il rilascio dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture;
 - il rilascio delle domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive.
- 7.25 La relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della Legge 447/95, sarà costituita da quanto previsto dalla DGR 8/3/2002 n° 7/8313.
- 7.26 L'approvazione della relativa istanza è subordinata alla positiva valutazione di impatto acustico.

ATTIVITÀ TEMPORANEE

- 7.27 Si intendono per attività temporanee tutte quelle attività di natura lavorativa, sportiva, sociale e culturale che, pur essendo presenti solo per archi temporali limitati, sono specifiche sorgenti di rumore. In particolare, sono da considerarsi attività temporanee: i cantieri edili, le manifestazioni sociali e culturali, le feste popolari, i parchi divertimenti di natura temporanea, i mercati comunali.
- 7.28 Tutte le attività sopra menzionate possono conseguire, prima della loro attivazione, specifica Autorizzazione del Sindaco in deroga ai limiti fissati dalla zonizzazione acustica, qualora si presuma che esse provochino livelli di rumorosità superiore ai detti limiti.
- 7.29 Il Sindaco può comunque avvalersi della facoltà di verificare che siano rispettate le direttive CEE recepite con D.M. 28/11/1987 n. 577 e successive integrazioni e che sia prevista l'utilizzazione di tutti gli accorgimenti tecnici disponibili per minimizzare l'impatto acustico sul territorio derivante dall'attività stessa.
- 7.30 Il limite territoriale in cui si intende applicata la deroga al superamento dei limiti previsti dalla zonizzazione acustica si intende fissato entro una distanza di 100 m dal perimetro in cui vengono esercitate le attività stesse.
- 7.31 Il superamento dei limiti previsti dalla classificazione acustica è consentito fino a valori non superiori a quelli previsti dalla classe immediatamente superiore a quella in cui rientra l'area in oggetto in assenza dell'attività stessa.
- 7.32 Nella domanda di autorizzazione in deroga ai limiti, indirizzata al Sindaco, dovrà essere specificato:
- la durata della manifestazione o del cantiere;
 - la eventuale articolazione temporale e durata delle varie attività della manifestazione o del cantiere;
 - limiti richiesti per ognuna delle attività previste, con la motivazione dei limiti richiesti;
 - un elenco degli accorgimenti tecnici e procedurali che saranno adottati per la limitazione del disturbo e la descrizione delle modalità di realizzazione;
 - una pianta dettagliata dell'area che sarà acusticamente alterata nel periodo della manifestazione o del cantiere.

8 Illuminazione degli spazi aperti

- 8.1 Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione della volta celeste, l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso e rispettare le disposizioni di cui alla l.r. 17/00;
- 8.2 Deve inoltre essere limitata l'intrusione nelle abitazioni della luce proveniente dagli impianti di illuminazione che dovranno essere dotati di idonee schermature in modo da garantire un valore di illuminamento sulle finestre non superiore a 15 lux.

Allegato n.4 – Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale

I Finalità, contenuto e valore della presente guida

- I.1 La presente Guida costituisce allegato del Regolamento Edilizio e disciplina modalità, criteri e prescrizioni per gli interventi nei nuclei antichi (centro storico principale e nuclei di Muratella, Fornasette e Castel Liteggio) e negli altri *Insedimenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali*, in relazione a quanto previsto dall'art. 17 delle Norme del Piano delle Regole.
- I.2 La finalità del presente Allegato è la gestione attenta degli interventi di trasformazione dei manufatti antichi nel rispetto del diritto/dovere di conservazione della memoria storica e della cultura materiale, quale patrimonio della identità collettiva. Ulteriore scopo dell'Allegato è altresì la promozione ed il recupero di una cultura dell'intervento sui manufatti antichi compatibile con le loro caratteristiche tecniche e culturali mediante una gestione che mira alla costruzione di un sapere specifico più che al solo mero controllo dell'intervento.
- I.3 A tal fine, gli elaborati previsti, redatti sotto la responsabilità del progettista, rispondono al requisito della massima conoscenza delle tecniche e delle problematiche dell'intervento da parte di quest'ultimo, e quindi della sua specifica autonomia disciplinare. Il progettista, in ultima istanza, assume la piena responsabilità, per ciò che gli compete, di tutti gli interventi che propone e delle tecniche in essi impiegate.

2 Applicazione dei gradi di intervento

- 2.1 Le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti ubicati nei nuclei antichi di Cologno al Serio e negli altri *Insedimenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali* individuati dal PdR al di fuori dei nuclei antichi, sono disciplinate da specifici "gradi di intervento" e dalle norme di corredo di cui al presente Allegato. I gradi d'intervento sono descritti dagli articoli che seguono e sono, per ogni fabbricato, rappresentati nelle Tavole PR2 mentre, per i soli fabbricati del nucleo storico principale, sono specificati anche nelle schede (n2_t6) allegate al presente fascicolo. Ulteriori modalità di intervento sugli edifici con valenza storico-ambientale sono definite nel Capo III del presente documento.
- 2.2 Per gli edifici di grado I e II le norme sono di carattere prescrittivo e contengono le regole cui attenersi nel corso degli interventi soggetti alla Guida; solo nel caso di progetti speciali e di interventi di riconosciuto e particolare valore artistico e culturale il responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà, in via eccezionale, derogare alle prescrizioni qui contenute.
- 2.3 Eventuali progetti in deroga alle prescrizioni della Guida dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione che identifichi le coordinate ed i riferimenti culturali dell'intervento e motivi dal punto di vista culturale e tecnologico il ricorso a tecniche e materiali diversi da quelli previsti dalla Guida stessa. Nell'esame di tali progetti la Commissione per il Paesaggio potrà avvalersi del parere di consulenti di riconosciuta specifica competenza artistica e culturale. La Commissione per il Paesaggio, esaminata la relazione ed i pareri dei consulenti, si assumerà, sottoscrivendo la relazione ed i pareri, la responsabilità culturale dell'intervento.
- 2.4 Per gli edifici di grado III, IV e V, le presenti norme hanno contenuto indicativo. Il responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà motivatamente accogliere anche soluzioni differenti.

- 2.5 Per gli edifici che sono rappresentati come non rilevati si assume il grado III, la Commissione per il Paesaggio, a fronte di documentazione comprovante lo stato dei luoghi, ha facoltà di definire una differente attribuzione di grado.
- 2.6 La Commissione per il Paesaggio, previa valutazione del contesto di riferimento e degli elementi caratterizzanti l'immobile, ha facoltà, una tantum, di modificare di un grado la classificazione assegnata all'edificio così come riportata nelle tavole PR2 e nelle schede contenute nel Quaderno allegato n2_t6 Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico.

3 Gradi di intervento sugli edifici

- 3.1 I gradi d'intervento edilizio obbligatorio per ciascun edificio classificato dal PGT nella città storica sono i seguenti:

INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Si applicano agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perché parte essenziale del tessuto urbano-storico di Cologno al Serio. Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento I e II saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

GRADO I - RESTAURO

- 3.2 Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Cologno al Serio, tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione.

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne. Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

GRADO II - RISANAMENTO CONSERVATIVO

- 3.3 Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Cologno al Serio, sia perché parte essenziale del tessuto storico urbano, sia perché elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado I, comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- conformazione volumetrica del fabbricato;
- elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali e orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);

- elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

È ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati. Sono ammesse limitate aperture per servizi e cucine e/o per il miglioramento areoilluminante degli stessi.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

GRADO III - RISTRUTTURAZIONE INTERNA

- 3.4 Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture.

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado II.

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi:

- risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti, per le quali sono ammesse limitate ricomposizioni della partitura, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche.

GRADO IV - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO

- 3.5 Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di:

- restauro;
- risanamento conservativo riqualificazione edilizia;
- operazioni di ristrutturazione interna che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate. Sono comunque ammessi interventi di riorganizzazione della partitura delle aperture di facciata qualora finalizzati alla ricomposizione della stessa in coerenza con i caratteri del fabbricato e del contesto.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER ADEGUAMENTO AMBIENTALE

Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

GRADO V – CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO

- 3.6 Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originali, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate.

L'intervento ammette le seguenti operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di sovrappalto;
- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi; variazioni della quota altimetrica dei solai.

La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE INTEGRALE

Sono rivolti alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo storico.

GRADO VI - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

- 3.7 Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito.

L'intervento è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti.

Sono consentite:

- operazioni di rimodellamento volumetrico;
- revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
- revisione tipologica delle coperture.

Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 9,00.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda.

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Sono inoltre consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del P.R.G., e con altezza uguale a quella preesistente e comunque non superiore a m. 9,00.

GRADO VII – DEMOLIZIONE

- 3.8 Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; per essi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari degli edifici e manufatti sopra menzionati contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente dal Comune, previa acquisizione dell'immobile. Il volume demolito, qualora non abusivo, potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo nel caso che detti interventi rientrino nell'ambito di un Piano di Recupero. È altresì ammessa, solo per i volumi non abusivi, la sua trasformazione in diritto edificatorio con un coefficiente come da Tabella PR1, al fine della sua cessione o della sua iscrizione nel registro dei diritti edificatori finalizzato alla cessione. Potranno parimenti essere proposti per la demolizione, e per la trasformazione in diritto edificatorio, anche fabbricati non abusivi di grado 6, previa conferma da parte della Commissione per il Paesaggio della qualità paesaggistica della proposta di demolizione.

EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE SENZA GRADO

- 3.9 Agli edifici nel nucleo antico, ma recenti e privi di valore storico, artistico, ambientale il PDR non attribuisce grado d'intervento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione e/o ricostruzione del fabbricato nei limiti di copertura, volumetria e di altezza preesistenti, solo se connesse al miglioramento delle prestazioni energetiche complessive del fabbricato;
- modifica delle quote di imposta delle coperture al fine del raggiungimento delle misure minime di abitabilità dei sottotetti di cui alla LR 12/05 solo all'interno della completa ristrutturazione del fabbricato o della sua ricostruzione, diversamente è prescritto il mantenimento sia delle altezze delle quote di imposta che delle quote di colmo della copertura.

È inoltre prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue rispetto alla conformazione generale del fabbricato.

In caso di ristrutturazione o ricostruzione del fabbricato il nuovo impianto di facciata deve essere coerente con le disposizioni di cui al capo III delle presenti norme.

Non è ammessa la formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura.

In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati, possono essere proposti all'interno della zona A, sugli edifici di grado VI e VII, interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78, purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate. Sempre per gli edifici di grado VI e VII, possono essere proposti interventi di sopralzo, fino al raggiungimento dell'allineamento dei tetti contigui. Tali interventi, se ritenuti compatibili dal punto di vista ambientale, potranno avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

4 Gradi di intervento sulle facciate

- 4.1 I gradi d'intervento edilizio obbligatorio sulle facciate degli edifici classificati dal PGT nella città storica sono individuati nelle tavole di riferimento, e sono di seguito indicati. Dove la planimetria non individua alcun grado d'intervento sulla facciata, si intende che l'operazione è ricompresa nel grado di intervento previsto per l'edificio.

Potranno attuarsi interventi con gradi diversi da quelli definiti dalle tavole PR2, previa verifica della compatibilità architettonica ambientale e approvazione di un Piano di Recupero.

INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

GRADO I - RESTAURO CON OBBLIGO DI RIDEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI IN CONTRASTO O DELLE SUPERFETAZIONI

- 4.2 Si applica alle facciate di particolare rilevanza storica-architettonica, interessate da trasformazioni marginali che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario. Ogni intervento, diverso dalla manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi compositivi di facciata originari ed il recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER RIPRISTINO

GRADO II - RIFACIMENTO CON RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI COMPOSITIVI ORIGINARI

- 4.3 Si applica alle facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata. Ogni intervento dovrà, se diverso dalla manutenzione ordinaria, essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PER ADEGUAMENTO AMBIENTALE

GRADO III - RIPROGETTAZIONE

- 4.4 Si applica alle facciate prive di valore storico ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale. L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purché armoniosamente inserite nel contesto storico.

5 Prescrizioni generali d'intervento

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal Regolamento Edilizio.

Ci si dovrà attenere alle indicazioni contenute nel presente allegato e nei Quaderni che forniscono indicazioni e modalità d'intervento relative alle principali caratteristiche tipologiche e architettoniche presenti sia sugli edifici che negli spazi aperti e di relazione, quali finestre, antoni, persiane, portali, loggiati, balconi, ballatoi, inferriate, tessiture murarie, coperture, camini, pluviali, pavimentazioni.

La guida indica alcuni "buoni esempi" da seguire, tratti direttamente sul posto, con lo scopo di pervenire ad una omogeneizzazione e ad un coordinamento degli elementi architettonici e decorativi degli edifici di Cologno al Serio al fine di garantirne la migliore immagine possibile.

Facciate

Negli interventi conservativi (grado d'intervento I) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali. Pertanto, si vieta l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo. Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acril-silossaniche o loro derivati. Le tinte

saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica definita dall'U.T. competente. Tali tecniche, con la relativa procedura, andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, il Comune può imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario avviene a cura del Comune e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto. Tale progetto unitario è approvato dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;
- invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere rimossi;
- qualora sotto l'intonacatura o la tinteggiatura ammalorata emergano tracce di affreschi, fregi, graffiti ecc., questi, ove possibile, dovranno essere rimessi in evidenza e protetti, continuando nelle parti rifatte con analoghi disegni, eventualmente semplificati per lasciar denotare il nuovo intervento;
- interventi stravolgenti facciate attualmente ormai in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio, non sono ammessi;
- per le facciate, balconi e sottogronde è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i serramenti in alluminio o in pvc, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare della concessione edilizia o autorizzazione, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Sindaco ed agli Uffici competenti. All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

Aperture in facciata

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.), con esclusione assoluta delle "marmette" bianche o del serizzo.

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è obbligatorio (edifici con grado d'intervento II e III), i contorni (spalle, cappelli e davanzi) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

Balconi e ballatoi

Non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; è ammessa la costruzione di ballatoi interni solo nel caso di esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi e previa valutazione estetica da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Scale esterne

Non sono ammesse nuove scale esterne; il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale.

Tetti

L'orditura dei tetti sarà mantenuta in legno, compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate con manto in coppi di laterizio, con esclusione di qualsiasi altro materiale come fibrocemento, lamiera, tegole marsigliesi o similari anche ad imitazione del coppo locale.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.

Negli edifici con grado d'intervento V e VI, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda, nella misura di 1/15 della superficie totale della falda interessata.

Per quanto riguarda i comignoli non è consentita l'installazione di modelli prefabbricati, mentre ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

Aperture nei tetti

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture nelle falde dei tetti, purché la superficie di falda interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa.

Tali aperture dovranno essere realizzate, di preferenza, nelle falde interne rivolte verso i cortili.

Spazi scoperti

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.); se nuove o da ripristinare, le pavimentazioni dovranno essere realizzate con gli stessi materiali previsti sopra ed in maniera unitaria per tutti gli spazi dei cortili e degli ingressi.

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde, se esistente.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.

Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporne la sistemazione secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte. All'interno dei cortili non potranno essere posti elementi di qualsiasi tipo con la funzione di delimitare gli spazi privati, neppure mediante posizionamento di elementi non fissi e facilmente amovibili come vasi e fioriere.

Recinzioni

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura o in sassi di fiume devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti il nucleo storico di Cologno al Serio: su di esse pertanto è sconsigliata l'apertura di passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopradde-
tata, con particolare riferimento a quelle opache in muratura o in sassi di fiume lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

Autorimesse

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie e, qualora fuori-terra, dovranno, salvo il possibile accordo per l'edificazione a confine, osservare la distanza di 10m da pareti finestrate non incluse nella proprietà; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purché:

- non vengano sostanzialmente variate le quote e le condizioni del terreno e, in caso di terreni acclivi, si terrà conto della loro quota media;
- gli accessori siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate da norme di legge in relazione alle destina-
zioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- vengano mantenute le piantumazioni esistenti;
- via sia il consenso di tutti gli aventi titolo nell'area.

Spazi pubblici scoperti

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; in particolare:

- strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato di fiume e la pietra arenaria, di Cardoso, di Luserna o il serpentino;
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in porfido o in granito, pietra a spacco (beola, luserna, ecc.), masselli in arenaria, acciottolato di fiume con corri-
dori in lastre di granito o di arenaria;
- cordoli e scivoli: granito, porfido o pietra arenaria;
- griglie chiusini e caditoie: ghisa o acciaio brunito.

Arredo urbano

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contri-
buire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (verde, apparecchi di illu-
minazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere pre-
visti da appositi elenchi compresi nel Regolamento Edilizio.

In particolare, i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata ed essere illuminati con faretti o lampade.

Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati e non in alluminio; altrettanto dicasi per le edicole, che anziché in alluminio devono essere fatte con struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro non sono assoggettati alle suddette indicazioni, ma per quanto è possibile e laddove è consentito, i vari sportelli inseriti su murature e facciate vanno mimetizzati uniformandoli al colore su cui sono inseriti.

6 Spazi ineditati di pertinenza di fabbricati di interesse storico-architettonico

DESCRIZIONE

- 6.1 Il PdR assoggetta a tutela gli spazi ineditati del nucleo storico di Cologno al Serio e le pertinenze dei fabbricati esterni a tale nucleo ma individuati dal PdR come elementi da assoggettare a tutela.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 6.2 Gli spazi ineditati pavimentati e non pavimentati (cortili, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.
- 6.3 In dette aree sono vietate:
- tettoie, autorimesse e costruzioni in genere;
 - nuove recinzioni di qualunque genere;
 - alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi.
- 6.4 È ammessa la formazione di autorimesse completamente interrato purché la morfologia degli spazi aperti non venga alterata e le rampe, le scale di accesso, le aperture di ventilazione e le altre parti visibili siano di limitata visibilità. È altresì ammessa la realizzazione di piattaforme mobili mimetizzate nella pavimentazione dei cortili.
- 6.5 Gli interventi, fatta salva la realizzazione di autorimesse interrato, dovranno perseguire in ogni lotto un elevato indice di permeabilità della parte libera da costruzioni. Sono considerate come permeabili anche le pavimentazioni drenanti o a giunto aperto.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 6.6 In sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi potrà essere prescritta la demolizione di fabbricati di proprietà del richiedente che non risultino confermati dal PdR allo scopo di ripristinare l'integrità degli spazi liberi originari.

7 Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare

DESCRIZIONE

- 7.1 Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 7.2 Gli interventi su tali elementi possono essere di restauro, caratterizzati dalla conservazione dell'elemento con il solo ripristino delle parti degradate o perdute con analoghi materiali e tecniche, o di

tipo ricostruttivo anche con diverse tecniche e materiali, nel rispetto della giacitura esistente. Il giudizio sull'ideale tipologia di intervento è rimesso alla Commissione per il Paesaggio.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 7.3 Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente individuati dal PdR, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino. In particolare, sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:
- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
 - i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, etc.);
 - gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
 - i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, etc.;
 - le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in ciottoli di pregevole fattura;
 - i manufatti religiosi e le edicole devozionali;
 - le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.

8 Facoltà del Sindaco in merito all'inserimento ambientale

- 8.1 Al fine di inserire armonicamente nel contesto di appartenenza gli interventi sui fabbricati e sulle aree oggetto della presente Guida, il Sindaco, sentita la Commissione per il Paesaggio, ha facoltà di imporre l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) o soluzioni progettuali diverse, nonché la rimozione degli elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali;
- 8.2 Il Sindaco ha facoltà di imporre l'estensione all'intera facciata degli interventi quali il rifacimento di intonaci, tinteggiature, sostituzione di serramenti, etc.;
- 8.3 Qualora a seguito di demolizioni o di interruzione di lavori parti di edifici costituiscano deturpamento dell'ambiente il Sindaco ha facoltà di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
- 8.4 Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e ultimazione dei lavori riservandosi, ai sensi della legislazione vigente, l'intervento sostitutivo.

Tabella PRI - Sintesi delle possibilità perequative per i territori disciplinati dal piano delle regole

Interventi richiedenti acquisizione di diritti edificatori						
TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ DI ACQUISIZIONE	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO				NOTE
		Nucleo di antica formazione	Tessuto urbano da consolidare	Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera	Territori agricoli e naturalistici	
attuazione di permessi di costruire convenzionati	art. 5.6. comma b)	non prevista	come previsto da art. 4.12 del PdR	non prevista	non prevista	---
chiusura di portici e loggiati	art. 5.6. comma c)	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL da chiudere	non prevista	non prevista	non prevista	l'intervento è sopra la soglia di rilevanza paesaggistica
realizzazione di SL maggiore del 150% della Sc	art. 5.6. comma c)	non prevista	non prevista	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL	non prevista	nel caso di impiego di SL residenziale si applica altresì il coefficiente di adeguamento di destinazione d'uso per l'impiego per usi produttivi previsto dall'art. 5.10.
ampliamento fabbricati	art. 5.6. comma c)	non prevista	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SL	non prevista	1,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL	

Interventi comportanti cessione di diritti edificatori						
TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ DI ACQUISIZIONE	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO				NOTE
		Nucleo di antica formazione	Tessuto urbano da consolidare	Tessuto della produzione artigianale e manifatturiera	Territori agricoli e naturalistici	
liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati o aree quali dotazioni territoriali:	art. 5.5. comma e)	pari al maggiore tra SL esistente e 0,50 mq di SL per ogni mq di area utilizzata	0,15 mq di SL per ogni mq di area utilizzata	0,10 mq di SL per ogni mq di area utilizzata	non prevista	---
utilizzo di alloggi per residenzialità sociale	art. 5.5. comma e)	0,50 mq di SL per ogni mq di SL locata per 10 anni a canone sociale o moderato	0,50 mq di SL per ogni mq di SL locata per 10 anni a canone sociale	non prevista	non prevista	solo previa definizione di specifico regolamento comunale
premialità per ristrutturazione coerente ai caratteri ed ai valori del nucleo antico	art. 5.5. comma c)	0,10 mq di SL per ogni mq di SL ristrutturata	non prevista	non prevista	non prevista	la premialità può essere riconosciuta al termine dei lavori, e previa verifica della conformità dell'opera ai caratteri del progetto, dalla Commissione per il Paesaggio in riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, per interventi di ristrutturazione effettuati in applicazione della Guida agli interventi nel nucleo antico e degli elementi qualificanti in essa definiti, aventi l'evidenza di interventi di recupero di alta qualità formale, rispettosi delle tipologie costruttive originarie, e capaci di qualificare l'ambito urbano di riferimento. La premialità può essere impiegata per la chiusura di portici e loggiati, qualora riconosciuta di qualità formale e coerente, o può essere ceduta.
cessione area per interventi di ampliamento del sistema della mobilità	art. 5.5. comma b)	0,50 mq di SL per ogni mq di area ceduta oltre 30 mq 1 mq di SL per ogni mq di area ceduta fino a 30 mq	0,25 mq di SL per ogni mq di area ceduta oltre 30 mq, 0,40 mq di SL per ogni mq di area ceduta fino a 30 mq	0,20 mq di SL per ogni mq di area ceduta oltre 30 mq, 0,40 mq di SL per ogni mq di area ceduta fino a 30 mq,	0,10 mq di SL per ogni mq di area ceduta	a questi valori si aggiunge la quota di SL equivalente al valore base dell'area, come definito per ogni ambito delle Tabella RES e della Tabella PROD. I valori sono ridotti ad un terzo nelle aree soggette a vincolo di inedificabilità cimiteriale
cessione area per realizzazione di altre dotazioni territoriali	art. 5.5. comma b)	0,25 mq di SL per ogni mq di area ceduta	0,20 mq di SL per ogni mq di area ceduta	0,15 mq di SL per ogni mq di area ceduta	0,10 mq di SL per ogni mq di area definita come di interfaccia tra sistema urbano ed aree aperte, realizzata come boscata e ceduta all'amministrazione comunale	a questi valori si aggiunge la quota di SL equivalente al valore base dell'area, come definito per ogni ambito dalla Tabella RES e della Tabella PROD
demolizione di fabbricati con o senza cessione di area	art. 5.5. comma d)	2 mq di SL per ogni mq di fabbricato civile 1,4 mq di SL per ogni fabbricato produttivo 0,60 mq di SL per ogni fabbricato accessorio (i valori sopra esposti sono da ridursi al 50% in caso di fabbricati abbandonati e fatiscenti)			- 2 mq di SL per mq di SC per fabbricato ad uso produttivo demolito con ripristino di suolo agricolo - 1 mq di SL per mq di SC di fabbricato ad uso produttivo ridesti nato ad agricolo entro un progetto di riqualificazione ambientale o di fabbricato agricolo dismesso demolito	nel caso di interventi comportanti la cessione di aree, a questi valori si aggiunge la quota di SL equivalente al valore base dell'area; l'intervento è ammissibile per: • i fabbricati coinvolti nell'incremento del sistema della mobilità, • i fabbricati del nucleo antico cui è attribuito il grado VII o senza grado, • i fabbricati del nucleo antico di grado III, V e VI di realizzazione o di rialzo successivo all'epoca della prima Levata I.G.M. o comunque di riconosciuta situazione di fatiscenza, qualora compresi all'interno di un progetto di riqualificazione dell'esistente riconosciuto come qualificato dalla Commissione per il Paesaggio. • lotti già edificati con indice superiore alla capacità edificatoria ammissibile che, in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di utilizzo per dotazioni territoriali, dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento; • demolizione di fabbricati nei territori rurali contrassegnati in tav. R1 con la lettera P salvo qualora la demolizione fosse già prevista in forza di precedenti convenzioni o garanzie rilasciate a supporto della sua edificazione