

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BERGAMO



COMUNE DI SCANZOROSCIATE

Variante generale al PGT
L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.

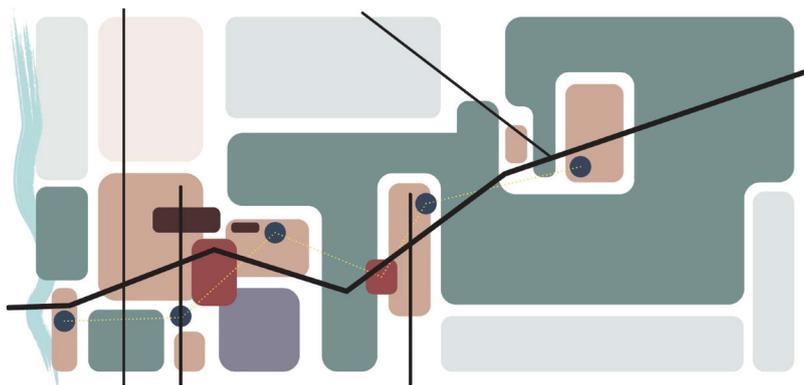


Tavola numero

NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala

Data

Giugno 2024

Delibera adozione

DCC n. 27 del 23/10/2023

Delibera approvazione

DCC n. 19 del 16/04/2024

Note

VICESINDACO (FACENTE FUNZIONE DA SINDACO)

Paolo Colonna

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Paolo Colonna

RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE
DEL TERRITORIO

Fabrizio Scarpellini

PCT 3.0



MANZONI ARCHITETTI

GIORGIO MANZONI MARIO MANZONI www.manzoniarchitetti.com

Mario Manzoni

Giorgio Manzoni

Valentina Cassader

Claudia Guerini

Davide Carrera

con

PIANO zero p r o g e t t i

Alessandro Martinelli

Francesco Botticini

INDICE

PARTE 1	NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO	3
TITOLO 01	DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
	ARTICOLO 1 CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT	3
	ARTICOLO 2 VINCOLI AMMINISTRATIVI E LIMITAZIONI	3
TITOLO 02	MODALITÀ ATTUATIVE	7
	ARTICOLO 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	7
	ARTICOLO 4 STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PAV e PCCV)	8
	ARTICOLO 5 AREE DI PERTINENZA E LOTTI LIBERI	8
	ARTICOLO 6 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	9
TITOLO 03	PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO	10
	ARTICOLO 7 DEFINIZIONI TECNICHE	10
	ARTICOLO 8 DISTANZE E DISTACCHI	10
	ARTICOLO 9 DESTINAZIONI D'USO	13
	ARTICOLO 10 CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO	13
	ARTICOLO 11 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	14
	ARTICOLO 12 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI	14
PARTE 2	PIANO DELLE REGOLE	15
TITOLO 01	SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO	15
	ARTICOLO 13 INVARIANTI TERRITORIALI	15
	ARTICOLO 14 AMBITI AGRICOLI EXTRAURBANI	16
	ARTICOLO 15 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (A1)	20
	ARTICOLO 16 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE IN AMBITO URBANO (A2)	21
	ARTICOLO 17 AREE DI VALORE AMBIENTALE (A3)	21
	ARTICOLO 18 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO (A4)	22
	ARTICOLO 19 AREE BOSCADE (A5)	22
	ARTICOLO 20 AREE DI CONNESSIONE ECOLOGICA (A6)	23
TITOLO 02	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	24
	ARTICOLO 21 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	24
	ARTICOLO 22 NUCLEI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE IN AMBITO AGRICOLO	31
	ARTICOLO 23 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	31
	ARTICOLO 24 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEL VERDE	33
	ARTICOLO 25 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	34
	ARTICOLO 26 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA E COMMERCIALE	35
	ARTICOLO 27 SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE (AR)	37

	ARTICOLO 28	PROGETTI SPECIALI (PS)	66
PARTE 3	PIANO DEI SERVIZI		75
	ARTICOLO 29	CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI	75
	ARTICOLO 30	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	75
	ARTICOLO 31	SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI	76
	ARTICOLO 32	SERVIZI ABITATIVI	78
	ARTICOLO 33	FLESSIBILITÀ DELLE CLASSIFICAZIONI	78
	ARTICOLO 34	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	78
	ARTICOLO 35	STANDARD URBANISTICI	79
	ARTICOLO 36	DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE DI QUALITÀ	80
PARTE 4	DOCUMENTO DI PIANO		82
TITOLO 01	PROGETTO DI PIANO		82
	ARTICOLO 37	CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	82
	ARTICOLO 38	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	82
	ARTICOLO 39	STIMA DEL VALORE ECOLOGICO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	83
	ARTICOLO 40	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	83
TITOLO 02	RETE ECOLOGICA COMUNALE		92
	ARTICOLO 41	VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	92
	ARTICOLO 42	OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	93
	ARTICOLO 43	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA – LE AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE E L'IMPLEMENTAZIONE DELLA R.E.C.	97
APPENDICE 1	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI		100
APPENDICE 2	CLASSIFICAZIONE DESTINAZIONI D'USO E NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI		107
APPENDICE 3	NORME STUDI SPECIALISTICI		121

PARTE 1 NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO 01 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ARTICOLO 1 CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT

- 1.1 Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del PGT e ne posseggono la medesima efficacia prescrittiva.
- 1.2 In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative.
- 1.3 In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto a scala di maggior dettaglio.
- 1.4 In caso di discordanza tra le presenti norme e i contenuti del Regolamento Edilizio, si applicano le disposizioni più restrittive.
- 1.5 Le presenti norme sono da ritenersi integrate dalle disposizioni dei Piani di Settore che compongono il PGT.

ARTICOLO 2 VINCOLI AMMINISTRATIVI E LIMITAZIONI

- 2.1 Beni culturali e del paesaggio
 - a. Il PGT individua nell'elaborato di piano Carta dei Vincoli i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge (Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio").
 - b. Il Piano delle Regole individua inoltre, con colorazioni differenti gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale soggetti a particolare tutela. Per gli edifici di interesse storico sono consentite esclusivamente interventi di grado I, con l'obbligo dell'eliminazione delle superfetazioni incoerenti. Per gli edifici di interesse architettonico sono ammessi anche interventi di grado II mentre per quelli di interesse ambientale gli interventi edilizi potranno contemplare grado III. Per tutti i casi è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

- c. Rispetto alla ricognizione effettuata nel PGT sono fatte salve, e pertanto non costituiscono variante al piano ma si configurano come rettifiche di adeguamento a disposizioni sovraordinate di maggior dettaglio, le verifiche puntuali degli specifici decreti di vincolo che comportino una più precisa delimitazione dei beni tutelati.

2.2 Fasce di rispetto cimiteriali

- a. La fascia di rispetto non costituisce azionamento specifico.
- b. Negli ambiti compresi entro le fasce di rispetto cimiteriale indicate graficamente nel PGT, si applicano i disposti di cui all'art. 338 del R.D. n.1265 del 1934 (Testo Unico delle Leggi sanitarie) e s.m.i., così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02.
- c. In tali ambiti non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione delle opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- d. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT come definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

2.3 Fasce di rispetto elettrodotti e linee elettriche

- a. La fascia di rispetto non costituisce azionamento specifico.
- b. Devono essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- c. Per quanto non precisato nel presente, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23.04.92 art.5, poi al D.P.C.M. 8.07.2003 e s.m.i.
- d. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

2.4 Fasce di rispetto stradale

- a. Negli ambiti di rispetto stradale, non è consentita alcuna costruzione fuori terra. Le costruzioni interrato potranno essere autorizzate previo atto unilaterale, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con effetto per gli aventi causa d'impegno a non richiedere alcun indennizzo in caso di utilizzo pubblico per il maggior valore (derivante dall'opera) dell'area.
- b. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relative attività di pertinenza.
- c. Le strade di progetto individuate nel PGT hanno valore di indirizzo fino alla redazione del Progetto Preliminare specifico o del Piano Attuativo che le contiene.

- d. I criteri per la determinazione delle fasce di rispetto delle strade provinciali sono dettati dal Regolamento Viario Provinciale.
- e. Ai sensi di quanto disciplinato dall' art. 26 del D.P.R. 495 del '92 in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni, prevalenti anche rispetto alla grafia riportata nelle tavole di piano:
 - e1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3,00 m.
 - e2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 60,00 m per le strade tipo A; b) 40,00 m per le strade di tipo B; c) 30,00 m per le strade tipo C; d) 20,00 m per le strade tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" di tipo F.
- f. All'interno dei centri abitati o fuori dagli stessi ma all'interno delle zone previste come edificabili dallo strumento urbanistico generale in attuazione diretta, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 30,00 m per le strade di tipo A; b) 20,00 m per le strade di tipo B; c) 20,00 m per le strade di tipo C; d) Secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale per le strade di tipo F.
- g. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a) 5 m per le strade di tipo A, B; b) 3 m per le strade di tipo C, F.
- h. All'interno dei centri abitati, per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza.
- i. La dimostrazione dell'effettiva classificazione delle infrastrutture nonché del loro stato di diritto assume carattere di prevalenza rispetto alle identificazioni cartografiche delle fasce di rispetto.

2.5 Fasce di rispetto dei pozzi

- a. Le fasce di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico sono indicate puntualmente nelle tavole di piano; per la disciplina specifica in materia zone si rimanda a quanto disposto dal D.lgs. n. 152/06 nonché a successive modifiche e integrazioni.
- b. Nel caso in cui la fascia di rispetto del Pozzo venga determinata/ridelimitata passando dal criterio geometrico a quello temporale non si necessita di variante agli atti di PGT e ne costituisce automatico aggiornamento.

2.6 fasce di rispetto ossigenodotto, metanodotto e oleodotto

- a. Per una fascia di larghezza di 20,00 m da ambo i lati del tracciato individuato nelle relative cartografie, l'edificazione e i movimenti di terra saranno subordinati alla verifica puntuale dell'esatta localizzazione delle linee e conseguentemente alla puntuale autorizzazione formale rilasciata dal fornitore.
- b. Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

TITOLO 02 MODALITÀ ATTUATIVE

ARTICOLO 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- 3.1 Le previsioni del PGT, a seconda dei casi, sono attuate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.
- 3.2 Anche se non puntualmente individuati nel PGT per gli interventi superiori alle soglie sotto riportate vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo (con possibilità dell'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato) avente la finalità di adeguamento del livello di cui ai successivi articoli:
- Per nuove costruzioni su lotti residenziali con SL superiore a 800 m²;
 - Per nuove costruzioni su lotti a destinazione produttiva – terziaria - commerciale con SL superiore a 1.000 m²;
 - SL TOT commerciale-direzionale di progetto > di 1.000 m².
- 3.3 In occasione degli interventi di trasformazione del territorio ed in attuazione del PGT, l'Amministrazione può fare ricorso allo strumento del PCC (permesso di costruire convenzionato), oltre che per i casi previsti per legge, per motivi di interesse pubblico adeguatamente motivati mediante Delibera di Giunta Comunale.
- 3.4 È da ritenersi sempre soggetto a PCC (permesso di costruire convenzionato), l'intervento che per essere attuato deve dotarsi della necessaria sufficienza urbanizzativa.
- 3.5 Con riferimento allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui gli adempimenti convenzionali possano essere soddisfatti mediante completa monetizzazione da assolversi al rilascio del Permesso di Costruire o mediante rateizzazione da garantirsi mediante opportune garanzie previste dalla legislazione.
- 3.6 Per i comparti soggetti a pianificazione attuativa, fino all'approvazione dei citati strumenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3.7 Anche se non puntualmente identificato dagli elaborati di PGT gli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al PGT, sulla base di un progetto unitario "Masterplan" che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.

- 3.8 Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nei limiti della SL preesistente mentre per eventuali lotti liberi si continuano ad applicare gli indici urbanistici assegnati dall'originario piano esecutivo. Per la verifica dei parametri edilizi ed urbanistici si applicano le modalità contenute nelle Disposizioni comuni al DdP, PdS e PdR.

ARTICOLO 4 STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PAV – Piani Attuativi vigenti e PCCV – Permessi di Costruire Convenzionati vigenti)

- 4.1 I Piani attuativi in corso di attuazione si configurano come le trasformazioni del territorio convenzionate e in fase di attuazione, non ancora completamente urbanizzate (prive del necessario collaudo tecnico amministrativo), tra le quali sono contemplate anche le aree oggetto di piani attuativi solo adottati, approvati o scaduti.
- 4.2 Nel periodo di validità della convenzione o degli atti di pianificazione approvata, i parametri e gli indici da applicarsi sono quelli dello strumento attuativo approvato. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione laddove non diversamente stabilito nel PA.
- 4.3 Nel caso in cui i Piani Attuativi risultino scaduti senza che si sia giunti al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e cessione degli standard, per tali aree è possibile, a mezzo di opportuna istanza, richiedere una proroga di anni 5 (cinque) per assolvere agli obblighi precedentemente formatisi mediante integrazione della convenzione urbanistica. Sempre in tale integrazione è possibile dettare tempi diversi per l'attuazione dell'intervento privato in relazione alle volumetrie assegnate (edifici) e comunque con tempi non superiori ad anni cinque.

ARTICOLO 5 AREE DI PERTINENZA E LOTTI LIBERI

- 5.1 Si considerano aree di pertinenza dei fabbricati quelle alla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità per la determinazione della superficie lorda (SL) o del volume (V).
- 5.2 In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano sul lotto originario e per tutte le aree derivate dal frazionamento.
- 5.3 Si definisce lotto libero l'area edificabile frazionata antecedentemente il 10.05.2022 con le caratteristiche di cui ai commi precedenti.

- 5.4 L'eventuale ampliamento previsto in taluni ambiti è - una tantum – ed è possibile solo se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 10.05.2022.

ARTICOLO 6 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

- 6.1 Ai sensi della normativa vigente, per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale del Piano delle Regole, con esclusione delle parti sottoposte a pianificazione attuativa, è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal PGT 3.0 secondo le seguenti limitazioni:
- I diritti generati dagli indici di edificabilità fondiaria (ad esclusione dei Piani Attuativi), dai possibili ampliamenti previsti e dagli incentivi di cui al R.E. sono trasferibili in lotti di ambiti analoghi per destinazioni urbanistiche, anche non contigui; la ricaduta non dovrà determinare un incremento di SL superiore al 20% rispetto alle possibilità edificatorie del lotto di atterraggio definite dal PGT 3.0;
 - Negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo i diritti edificatori sono, in modo perequativo, attribuiti proporzionalmente alle proprietà fondiarie e quindi liberamente trasferibili fra le medesime, coerentemente con i contenuti dello strumento attuativo;
 - Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere perfezionato mediante atto notarile registrato e trascritto.

TITOLO 03 PARAMETRI URBANISTICI, DESTINAZIONI D'USO

ARTICOLO 7 DEFINIZIONI TECNICHE

7.1 Tutti gli interventi urbanistici disposti dal PGT nei vari ambiti del territorio comunale sono regolati dall'applicazione degli indici e dei parametri le cui "definizioni tecniche uniformi DTU", così come riportate nell' Allegato B alla D.G.R. del 24.10.2018 n. XI/695. Le DTU sono riportate in Appendice 1 alle presenti norme.

7.2 Ai sensi di quanto disposto dalla D.G.R. 24.10.2018 n. XI/695 con le presenti norme viene stabilita la definizione di "Altezza Urbanistica" e di "Volume urbanistico":

- AU - Altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico, la quale con le presenti norme assume valore di 3,00 m;

- VU - Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la "superficie lorda-SL" per "l'altezza urbanistica - AU".

ARTICOLO 8 DISTANZE E DISTACCHI

La distanza tra fabbricati, ivi compresi i corpi accessori, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà, è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni di legge vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda 2,00 m. In caso di sporgenza maggiore di aggetti e sporti si tiene conto dell'intera sporgenza.

Nella verifica della misura delle distanze si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, sono prescritte le distanze di cui ai successivi punti. Il Piano delle Regole, però, può prevedere una disciplina speciale delle distanze per interventi di ampliamento e di sopralzo, ferma comunque restando la distanza minima tra i fabbricati.

Possono essere previste distanze inferiori a quelle stabilite nei successivi punti, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico, sempre che gli edifici siano progettati e realizzati in modo da assicurare illuminazione ed aerazione appropriate.

- Distanza tra i fabbricati (Df)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte, anche di uno stesso edificio. Non vengono però considerate, agli effetti delle distanze tra pareti opposte, le rientranze purché il lato aperto sia almeno il doppio del lato ortogonale alla parete, ovvero purché determinino una superficie non superiore a 5,00 m².

È prescritta una distanza minima di 10,00 m rispetto a pareti di fabbricati antistanti, salvo il caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute); in quest'ultimo caso vale la disposizione di cui all'art. 873 c.c.

Nelle zone soggette a piano attuativo è altresì prescritta tra pareti finestrate di fabbricati antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a 12,00 m.

Nelle zone consolidate, quando tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito, non si applicano le suddette disposizioni ma deve essere mantenuto l'allineamento esistente o prescritto rispetto al confine della strada.

Nelle zone produttive la distanza non si verifica rispetto a manufatti non destinati alla permanenza di persone. Nei nuclei di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Ai fini del calcolo della distanza dai fabbricati non si tiene conto dei fabbricati accessori esistenti alla data del 10.05.2022 e aventi altezza all'estradosso inferiore a 3,00 m.

- Distanza dei fabbricati dai confini (Dc)

In tutte le zone, salvo quelle soggette a piano attuativo, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento la distanza minima dai confini deve essere di 5,00 m.

Nelle zone soggette a piano attuativo la distanza minima dal confine deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m.

È consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- previo accordo trascritto nei registri immobiliari con il proprietario del lotto confinante, ove tale lotto sia libero da qualsiasi edificio;
- sul lotto confinante esista una costruzione (diversa da autorimessa o accessorio) a confine, a condizione che l'altezza e la larghezza della parete a confine del nuovo edificio non superino quelle dell'edificio preesistente; in questo caso, il titolo abilitativo è rilasciato o si forma a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare;
- previo accordo trascritto nei registri immobiliari con il proprietario del lotto confinante, ove, su tale lotto, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine anche non in corrispondenza del fabbricato esistente;

- l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente in forza di un unico atto autorizzativo o su progetto unitario con impegnativa dei proprietari a realizzare entrambi gli edifici.

La distanza di un nuovo fabbricato dal confine potrà essere inferiore a 5,00 m quando esista accordo trascritto nei registri immobiliari con il proprietario confinante contenente l'impegno di quest'ultimo ad assumere a proprio carico il maggiore arretramento necessario per assicurare, in ogni caso, il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui ai precedenti articoli, distanze che sono da considerarsi inderogabili.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate - in tutte le zone- a confine, o ad una distanza inferiore a 5,00 m. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore od uguale alla quota zero.

Il confine con zone ed aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ovvero a viabilità, è equiparato al confine di proprietà.

Gli elaborati del PGT potranno individuare graficamente specifiche linee di arretramento dell'edificazione ovvero prevedere distanze dai confini maggiori in considerazione delle caratteristiche del nuovo fabbricato ovvero di quelle della zona confinante.

- Distanza dei fabbricati dalle strade (Ds)

Nel tessuto urbano consolidato, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) di 5,00 m; ove, però, nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, gli edifici esistenti abbiano, rispetto alla medesima strada, un allineamento (valutato anche dalla Commissione per il paesaggio) uniforme o, comunque, prevalente ad una distanza diversa dai 5,00 m, la nuova costruzione dovrà rispettare detto allineamento esistente. In caso di sopralzo è consentito, anche, il mantenimento della distanza esistente.

Per gli interventi in aree esterne al tessuto urbano consolidato è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade pubbliche e di uso pubblico (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a:

- 5,00 m per le strade di larghezza prevista dal PGT inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per le strade di larghezza previste dal PGT fra i 7,00 m e i 15,00 m;

Salvo maggiore profondità della fascia di rispetto o maggiore distanza della linea di arretramento dell'edificazione eventualmente indicate graficamente nelle tavole di PGT o stabilite in sede di piano attuativo.

Per gli interventi nei nuclei di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. In caso di sopralzo è consentito, anche, il mantenimento della distanza esistente.

Eventuali costruzioni completamente interrato dovranno essere arretrate di almeno 3,00 m rispetto al confine stradale e non potranno comunque estendersi oltre il limite della eventuale fascia di rispetto o della linea di arretramento dell'edificazione indicati graficamente nelle tavole di PGT.

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente, per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce.

Il confine stradale è definito dal Codice della strada. Sono in ogni caso fatte salve le maggiori distanze previste dal Codice della strada e dal relativo regolamento.

ARTICOLO 9 DESTINAZIONI D'USO

- 9.1 Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'art. 23-ter, comma 2, del D.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.
- 9.2 In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 150 m² di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dalle presenti norme.
- 9.3 Le categorie funzionali/destinazioni d'uso sono di seguito elencate nell'Appendice 2 in coerenza con quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR 380/2001.

ARTICOLO 10 CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

- 10.1 Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale/principale tra quelle sotto elencate:
- a. Residenziale;
 - b. Turistico-ricettiva;
 - c. Produttiva e direzionale;
 - d. Commerciale;
 - e. Rurale;
 - f. Servizi pubblici e/o di interesse generale.

- 10.2 Oltre a quanto disposto al comma 1 comportano un aumento del fabbisogno di aree per servizi i mutamenti d'uso, attuati anche senza opere edilizie, per variazioni verso la destinazione commerciale per medie superfici di vendita e verso la destinazione ricettiva oltre i 150 m² di superficie lorda.
- 10.3 Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo in quanto sono sempre considerati tra loro urbanisticamente compatibili, ovvero non comportano aumento del fabbisogno per aree a servizi, i cambi per destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 150 m² di superficie lorda.
- 10.4 Per i casi di mutamento d'uso che determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi si dovrà provvedere al reperimento o monetizzazione delle aree a standard necessarie per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente, ovvero si procederà al reperimento o monetizzazione di aree corrispondenti al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

ARTICOLO 11 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

- 11.1 Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dal Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 11.2 In applicazione dell'art. 65, comma 1, L.R. 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione del recupero ai fini abitativi comportante sopralzo dei sottotetti gli immobili che si trovano collocati:
- a. In comparti soggetti a Pianificazione attuativa;
 - b. Nei "nuclei di antica formazione";
 - c. In ambito extraurbano destinato all'agricoltura.

Sono fatte salve le eventuali disposizioni particolari stabilite dalle presenti norme costituenti deroga alle esclusioni previste in questo comma.

ARTICOLO 12 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI

Per quanto riguarda il Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, si richiamano i contenuti della L.R. 10.03.2017 n.7.

PARTE 2 PIANO DELLE REGOLE

TITOLO 01 SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

ARTICOLO 13 INVARIANTI TERRITORIALI

Le invarianti territoriali rappresentano gli elementi ordinatori e i capisaldi che, nell'insieme, costituiscono l'intelaiatura irrinunciabile del sistema paesistico e ambientale. Rappresentano i beni comuni rilevanti, identitari e non negoziabili.

Le invarianti territoriali, secondo questa accezione, sono gli elementi e i caratteri che devono essere conservati, tutelati e valorizzati per la loro qualità, per l'appartenenza alla storia del luogo e all'identità collettiva, in modo da mantenere nel tempo i loro aspetti quantitativi, qualitativi e funzionali.

Il Piano di Governo del Territorio individua le seguenti invarianti territoriali:

INVARIANTI AREALI COSTITUITE

- Il PLIS del Monte Bastia e del Roccolo;
- Il Parco del Serio;
- I boschi;

INVARIANTI LINEARI E PUNTUALI

- I crinali;
- I corsi d'acqua principali;
- Le linee e punti della percezione paesistica;

INVARIANTI AREALI DA COSTITUIRE

- Il Parco del Monte Misma.

Il PGT individua con apposito perimetro nel Piano delle Regole la superficie del costituendo Parco del Monte Misma all'interno del comune di Scanzorosciate, con l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare le potenzialità di collegamento ambientale e fruitivo verso i monti della val Seriana a nord e la pianura a sud. Il Parco del Monte Misma rappresenta l'elemento strategico di connessione eco-fruttiva a est di Bergamo tra le aree agricole di pianura, le aree collinari pedemontane e i rilievi delle Prealpi Orobiche.

Fino alla definizione puntuale di una normativa specifica, le destinazioni d'uso ammesse e le possibilità di intervento sono quelle previste per i singoli ambiti in cui ricadono.

Gli interventi di trasformazione dei luoghi relativi ad opere in genere, servizi tecnologici, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal PdR, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale e non dovranno:

- Rendere irreversibili gli effetti negativi prodotti sull'ecosistema;
- Produrre interferenze con i caratteri paesistici del territorio.

ARTICOLO 14 AMBITI AGRICOLI EXTRAURBANI

14.1 Destinazioni d'uso e criteri d'intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura, nell'ambito di valore ambientale e nell'ambito di valore paesaggistico sono consentite esclusivamente le attività agricole, agrituristiche e silvo-pastorali, nonché quelle ad esse riconducibili e comunque connesse ad una corretta gestione del suolo.

Le aree di valore ambientale e paesaggistico sono ad ogni effetto destinate all'agricoltura con tutte le limitazioni conseguenti alle esigenze di tutela paesaggistico, ambientale ed ecologica.

Fatte salve prescrizioni specifiche più restrittive, finalizzate alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente, contenute nei successivi articoli, nelle aree destinate all'agricoltura, nelle aree di valore ambientale e nelle aree di valore paesaggistico sono ammesse, nei modi e nei termini previsti dalla vigente legislazione, esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli. Sono altresì ammesse attività agrituristiche, così come definite dalla vigente legislazione. Tutte le altre destinazioni non sono ammissibili.

Il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti nelle aree destinate all'agricoltura, nelle aree di valore ambientale e nelle aree di valore paesaggistico ma, legittimamente, non più adibiti ad uso agricolo e le relative aree di pertinenza. Gli interventi nelle aree destinate all'agricoltura, nelle aree di valore ambientale e nelle aree di valore paesaggistico devono prevedere prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e, solo in caso di documentata insufficienza, qualora ammesso, contemplare la costruzione di nuovi edifici rurali.

Per gli interventi di nuova edificazione ivi compreso l'ampliamento di edifici esistenti è richiesto il Piano di sviluppo aziendale di cui all'articolo corrispondente.

Per il computo della capacità edificatoria è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, nonché degli appezzamenti componenti l'azienda posti su terreni di comuni contermini destinati a zona agricola. Le norme relative alle diverse aree specificano peraltro il limite massimo della concentrazione fondiaria da verificare sulle superfici dei singoli appezzamenti costituenti compendio unitario senza soluzione di continuità (Sfp).

Nella verifica degli indici di fabbricabilità per la residenza e per le attrezzature produttive si deve tener conto della SL degli edifici esistenti nelle aree destinate all'agricoltura, nelle aree di valore ambientale e nelle aree di valore paesaggistico.

14.2 Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti, con esclusione di quelli individuati come di interesse storico, architettonico ed ambientale, regolarmente assentiti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento del 20% della SL esistente nel rispetto di un'altezza massima di 7,50 m o dell'altezza preesistente qualora maggiore e delle destinazioni d'uso in atto alla data del 10.05.2022.

Per gli edifici individuati come di interesse storico, architettonico ed ambientale, regolarmente assentiti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento del 10% della SL esistente nel rispetto di un'altezza massima di 7,50 m o dell'altezza preesistente qualora maggiore e delle destinazioni d'uso in atto alla data del 10.05.2022.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti è richiesto il Piano di gestione e sviluppo aziendale di cui ai successivi articoli.

La variazione di destinazione d'uso da spazi produttivi a residenziali potrà essere ammessa attraverso la presentazione del Piano di gestione e sviluppo aziendale che dovrà dimostrare la disponibilità delle strutture produttive nonché la congruità dell'intervento richiesto rispetto alle esigenze di conduzione del fondo.

Sugli edifici esistenti non individuati nelle tavole di Piano ma utilizzati -alla data del 10.05.2022- come residenza di soggetti non imprenditori agricoli professionali o come attrezzature agricole non appartenenti ad aziende agricole sono consentiti, sempreché la condizione attuale non risulti in contrasto con eventuali impegnative trascritte, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento del 20% della SL esistente alla data del 10.05.2022 nel rispetto di un'altezza massima di 7,50 m o dell'altezza preesistente qualora maggiore. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- La sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno, trascritto a cura del titolare del permesso di costruire presso i registri immobiliari, dal quale risulti l'impegno a mantenere e/o ripristinare la conduzione agraria del fondo e i percorsi già sottoposti al pubblico transito pedonale che eventualmente lo attraversino. L'atto dovrà avere una durata minima di 15 anni e comunque decadrà in seguito di variazioni della strumentazione urbanistica generale per l'area interessata;
- Il pagamento dei contributi di costruzione nei casi e secondo le modalità di legge.

Per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli individuati nelle tavole di Piano sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento del 20% della SL nel rispetto di un'altezza massima di 7,50 m o dell'altezza preesistente qualora maggiore. Si potrà altresì prevedere la sostituzione e la complessiva riorganizzazione della SL esistente e di quella eventuale in ampliamento a condizione che la sostituzione non riguardi edifici individuati come di interesse storico, architettonico ed ambientali.

In caso di crollo di edifici, strutture o elementi architettonici è d'obbligo il ripristino dello stato originario e la ricostruzione dovrà avvenire con materiali e tecnologie appropriate e valutate positivamente dalla Commissione del Paesaggio. È ammessa la ricostruzione di ruderi la cui consistenza volumetrica e destinazione d'uso sia deducibile dal sedime esistente, da elementi strutturali riconoscibili sul posto e/o da documentazione oggettivamente riscontrabile.

Dopo 3 anni dalla comprovata dismissione o abbandono dell'attività agricola è possibile il cambio d'uso delle residenze agricole con pagamento degli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta.

In merito al cambio d'uso di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, dopo 3 anni dalla comprovata dismissione o abbandono dell'attività agricola, la SL destinata al nuovo uso può essere al massimo pari al 30% della SL delle attrezzature stesse, con il pagamento degli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta.

Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche non è ammesso il campeggio nonché l'approntamento di spazi per sosta permanente di camper e roulotte.

14.3 Piano di gestione e sviluppo aziendale

Il Piano di gestione e sviluppo aziendale (PGAz) costituisce lo strumento di iniziativa privata che consente all'Amministrazione comunale di valutare oggettivamente:

- L'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola nonché la corrispondenza dell'intervento con le necessità aziendali; al riguardo vanno prodotte le informazioni e i documenti utili per detta valutazione;
- L'eventuale incidenza degli interventi previsti sulla valorizzazione e salvaguardia del territorio;
- L'opportunità di attivare convenzioni o atti unilaterali d'obbligo.

Il Piano dovrà pertanto indicare le modalità di gestione dell'azienda, la dimensione produttiva e occupazionale della stessa, le esigenze sia abitative che infrastrutturali dell'azienda agricola e le loro modificazioni in relazione alle ipotesi di sviluppo contenute nel piano e rapportate ad un arco temporale di almeno 15 anni.

In particolare:

- a. La definizione del settore produttivo in cui opera l'azienda;
- b. La quantificazione e la qualificazione delle colture e degli impianti;
- c. La dimensione, la destinazione d'uso e gli interventi previsti per gli edifici esistenti;
- d. Le eventuali nuove costruzioni;
- e. La sistemazione idraulico-agraria e, ove necessario, forestale, valutata sulla scorta delle indagini idrogeologiche eventualmente necessarie;
- f. Le modalità di smaltimento delle acque e dei rifiuti solidi e liquidi;
- g. I tempi di attuazione;

h. Il programma economico di investimento.

In caso di interventi di modesta entità il Piano di gestione e sviluppo aziendale potrà essere redatto in forma semplificata con i contenuti di cui alle lettere a), c), d) e) del comma precedente.

Il Piano potrà prevedere la sostituzione e la complessiva riorganizzazione della SL esistente e di quella eventuale in ampliamento a condizione che la sostituzione non riguardi edifici individuati come di interesse storico, architettonico ed ambientale e che la nuova edificazione non comprometta i valori e le funzioni che il PGT prevede siano tutelati nonché sia assicurato il contenimento di consumo di suolo.

14.4 Prescrizioni a tutela dell'ambiente

Ogni intervento nelle aree destinate all'agricoltura, nelle aree di valore ambientale e nelle aree di valore paesaggistico dovrà inserirsi nell'ambiente in modo equilibrato.

Dovrà essere privilegiato quando possibile il trasferimento dei volumi esistenti relativi a costruzioni secondarie (di tipo accessorio alla residenza ed all'attività agricola) in vicinanza o ad accorpamento di altre strutture esistenti o in programma.

Ogni nuova edificazione e ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente deve essere in armonia con il paesaggio rurale ed avere una spiccata connotazione architettonica locale sia nelle forme che nell'uso dei materiali.

Dovranno essere salvaguardati i rilievi in genere e le dorsali dei colli, i poggi, i belvedere e dovranno valorizzarsi i coni ottici, le radure, i roccoli e i capanni, le sorgenti.

È vietato modificare, se non motivato da imprescindibili necessità idrogeologiche, il corso dei ruscelli, le loro sponde e la conformazione delle vallecole che incidono il territorio.

È prescritta la salvaguardia dei filari alberati, delle siepi, delle fasce boscate, più in generale delle formazioni arboreo-arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, 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; per le prescrizioni di dettaglio si rinvia al Regolamento del Verde, qualora vigente.

Per le formazioni arboreo-arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di estirpazione della ceppaia; gli interventi saranno comunque correlati al Regolamento del Verde, qualora vigente.

Le tavole di Piano individuano con specifico segno grafico gli elementi vegetali di riconosciuta valenza paesistica locale per i quali il Regolamento del Verde stabilisce le modalità di tutela e valorizzazione. Il patrimonio arboreo è soggetto a vincolo di conservazione e sono ammessi i soli interventi di avvicendamento e sostituzione degli alberi danneggiati, malati, o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto.

In dette aree è vietata la formazione di costruzioni anche completamente interrato, di strade, di piazzali, di parcheggi, di percorsi carrabili, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti, di manufatti in genere che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

I terrazzamenti sono tutelati, in quanto elementi di grande valore ambientale e paesaggistico.

Essi sono particolarmente utili per ridurre il rischio di dissesti idrogeologici, in particolare l'erosione e le frane. Il mantenimento dei terrazzamenti favorisce inoltre la tutela e la valorizzazione della biodiversità poiché i terrazzamenti spesso ospitano specie vegetali e animali nei muri a secco.

Eventuali rimodellamenti dei terrazzamenti al fine di renderli compatibili con la gestione economica dell'azienda ed agevolare la meccanizzazione possono essere richiesti attraverso il Piano di gestione e sviluppo aziendale che dovrà prevedere adeguate misure compensative.

È fatto obbligo di mantenere in efficienza le esistenti sistemazioni idraulico-agrarie. Nei terreni in pendio soggetti a lavorazione, ove la regimazione delle acque non sia già assicurata da un'efficiente sistemazione idraulico-agraria, si devono tracciare appositi fossi atti ad intercettare le acque superficiali ed a convogliarle negli impluvi naturali o in aree non soggette ad erosione.

I proprietari o possessori dei terreni sono obbligati ad assicurare la corretta regimazione delle acque nei terreni stessi e ad evitare che l'incontrollato sgrondo delle acque determini danni di natura idrogeologica nei terreni contermini e nelle strade comunali e vicinali di uso pubblico.

È consentita -previa acquisizione delle autorizzazioni degli organi competenti- la trasformazione di boschi a vigneti, oliveti e frutteti, limitatamente agli ambiti boscati classificati con valenza forestale da "scarsa" a "sufficiente".

La trasformazione è subordinata all'approvazione di un Piano di gestione e sviluppo aziendale che individui le eventuali sistemazioni agrarie tradizionali (terrazzamenti), identifichi le tecniche più opportune per la loro conservazione e, qualora ciò non fosse possibile, individui le soluzioni alternative più idonee per il corretto inserimento paesaggistico del nuovo impianto. È consentita, la trasformazione di limitate e marginali porzioni di bosco con valenza discreta, finalizzata alla realizzazione di vigneto, nel limite della maggiorazione del 10% della superficie destinata a nuovo vigneto e comunque nel limite massimo di 1.000 m², sempreché la suddetta trasformazione sia funzionale e irrinunciabile per la corretta ed efficace realizzazione dell'impianto, da dimostrarsi in sede di Piano di gestione e sviluppo aziendale.

Il Comune incentiva anche a mezzo di contributi, da assegnare in attuazione di specifico regolamento, gli interventi di piantumazione e di ripristino di siepi e filari alberati, l'uso della rete di strade e sentieri anche per la mobilità pubblica ciclopedonale, la valorizzazione della rete ecologica, l'approntamento di fasce e di zone boscate, tenendo conto anche di quanto previsto dal Piano dei Servizi.

ARTICOLO 15 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (A1)

L'edificazione nelle zone agricole produttive è disciplinata dai seguenti indici:

- Per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola: IF= 34 m²/ha di superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente 400 m²/ha della Sfp; H= 6,50 m;
- Per le attrezzature e infrastrutture produttive: Rc= 3,00% di superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente 10% della Sfp; H= 7,00 m.

Per le distanze tra gli allevamenti e gli interventi edilizi si fa riferimento al Decreto del Direttore Generale della Regione Lombardia n. 20109 del 29.12.2005 “Linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale”. Per gli allevamenti di dimensioni più contenute, e cioè i cosiddetti allevamenti a “carattere familiare”, si fa riferimento all’art. 3.10.4 del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

Sono ammessi sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti, nel limite del rapporto di copertura del 20% della superficie dell’azienda agricola con limite massimo del 40% della Sfp.

ARTICOLO 16 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE IN AMBITO URBANO (A2)

L’edificazione nelle aree agricole produttive in ambito urbano è disciplinata dai seguenti indici:

- Per la residenza dell’imprenditore agricolo professionale o degli addetti all’azienda agricola: IF= 200 m²/ha di superficie dell’azienda agricola, comunque non eccedente 600 m²/ha della Sfp; H= 6,50 m;
- Per le attrezzature e infrastrutture produttive: RC= 10,00% di superficie dell’azienda agricola, comunque non eccedente 30% della Sfp; H= 7,00 m.

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dagli articoli precedenti.

Sono ammesse serre e coperture permanenti nel limite del rapporto di copertura del 40% della Sfp. Non sono ammesse stalle e impianti zootecnici.

ARTICOLO 17 AREE DI VALORE AMBIENTALE (A3)

L’edificazione nelle aree di valore ambientale è disciplinata dai seguenti indici:

- Per la residenza dell’imprenditore agricolo professionale o degli addetti all’azienda agricola: IF= 100 m²/ha di superficie dell’azienda agricola, comunque non eccedente 400 m²/ha della Sfp; H= 6,50 m;
- Per le attrezzature e infrastrutture produttive: RC= 1,50% di superficie dell’azienda agricola, comunque non eccedente 5% della SFC; H= 7,00 m.

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dagli articoli precedenti.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti, nonché di stalle e impianti zootecnici.

Potranno invece essere ammessi allevamenti di tipo familiare di modesta dimensione. Nei comparti posti a sud di Via Monte Negrone e via Serradesca sono invece ammessi sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti, nel limite del rapporto di copertura del 20% della superficie dell’azienda agricola con limite massimo del 40% della Sfp.

ARTICOLO 18 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO (A4)

Fatte salve le possibilità contenute nei commi successivi nelle aree di valore paesaggistico non sono ammesse nuove costruzioni; la relativa capacità edificatoria (IF= 100 m²/ha per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e RC= 1,5% per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini.

Nelle aree di valore paesaggistico è consentita la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive interrato, ricoperte da uno strato di almeno 50,00 cm di terreno, con una SL massima pari al 3 % della Sfp.

In alternativa alla realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive interrato è possibile insediare "una tantum" un deposito/essiccatoio fuori terra con una superficie massima di 60 m² e un'altezza massima di 4,00 m, misurata al colmo, qualora la superficie dell'attività agricola sia superiore a 5.000 m² ed inferiore a 50.000 m² desumibile dal fascicolo aziendale; una superficie massima di 90 m² e un'altezza massima di 4,00 m, misurata al colmo, qualora la superficie dell'attività agricola sia superiore a 50.000 m² desumibile dal fascicolo aziendale. Per tale fabbricato si fa obbligo di produrre l'atto di vincolo pertinenziale e l'atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla presentazione del Piano di gestione e sviluppo aziendale di cui all'art. 2.4 delle presenti norme che dovrà porre particolare attenzione al loro corretto inserimento ambientale limitando allo stretto necessario i percorsi di accesso e le opere di sostegno che andranno opportunamente mitigate. Il Piano di gestione e sviluppo aziendale dovrà inoltre prevedere quale elemento di compensazione ambientale per l'intervento proposto la messa a dimora di una congrua dotazione di specie arboree e arbustive autoctone.

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dagli articoli precedenti.

Nelle aree di valore paesaggistico è vietata la realizzazione di stalle e impianti zootecnici, potranno invece essere ammessi allevamenti di tipo familiare di modesta dimensione.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti.

ARTICOLO 19 AREE BOSCHIVE (A5)

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di boschi o prossime alle stesse.

Nelle aree boschive individuate nella tavola C1 non sono ammesse nuove costruzioni tranne l'eventuale ampliamento di edifici esistenti e conservati; la relativa capacità edificatoria (IF= 34,00 m²/ha, con un massimo di 170,00 m² per azienda, per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e RC= 1% per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini.

Nelle aree boschive è vietata:

- Ogni alterazione dello stato dei luoghi, compreso l'accatastamento di materiali, specie se nella forma di discarica, lo scavo e il riporto del terreno e ogni nuova costruzione e opera edilizia ad eccezione degli interventi di difesa idrogeologica;
- L'apertura di nuove strade e/o di percorsi carrabili anche privati;
- La realizzazione di sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture anche stagionali;
- La realizzazione di stalle e impianti zootecnici, potranno invece essere ammessi allevamenti di tipo familiare di modesta dimensione.

Sono invece consentiti:

- Gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dagli articoli corrispondenti;
- Le opere a difesa e presidio del territorio, i drenaggi e le opere di collettamento delle acque, le vasche di riserva idrica per le colture e la difesa antincendio;
- Il taglio del bosco ed il suo reimpianto, salvo le prescritte autorizzazioni da parte degli organi competenti.

ARTICOLO 20 AREE DI CONNESSIONE ECOLOGICA (A6)

Sono gli ambiti che partecipano alla costituzione della rete dei corridoi ecologici e di transizione, di margine con l'abitato.

Nelle aree di connessione ecologica e protezione ambientale non sono ammesse nuove costruzioni tranne l'eventuale ampliamento di edifici esistenti e conservati; la relativa capacità edificatoria (IF= 100 m²/ha per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e RC= 1,5% per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini.

Nelle aree di connessione ecologica è vietata la realizzazione di stalle e impianti zootecnici, potranno invece essere ammessi allevamenti di tipo familiare di modesta dimensione.

Sono consentiti:

- Gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dagli articoli corrispondenti;
- La realizzazione di piscine e attrezzature accessorie, esclusivamente nell'area di pertinenza dell'edificio, secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio.

TITOLO 02 **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

ARTICOLO 21 **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

21.1 Destinazioni d'uso

a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

AC1 Attrezzature civiche e amministrative

AC1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali

AC2 Attrezzature per attrezzature sociali

AC3 Attrezzature per attrezzature culturali

ERP Servizi di edilizia sociale

AS Attrezzature per attrezzature scolastiche

P Parcheggi

AC4 Attrezzature sanitarie

AVS Aree e Attrezzature sportive

AC5 Attrezzature per servizi generali

AV Spazi aperti e aree verdi

c. Non sono ammesse le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate al comma precedente. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme.

21.2 Indici e parametri

a. Indice edificabilità Fondiaria (IF): esistente fatte salve disposizioni particolari;

b. Indice di copertura (IC): esistente fatte salve disposizioni particolari;

c. Indice di permeabilità: esistente;

d. Altezza dell'edificio: fatte salve le disposizioni particolari l'altezza di riferimento per gli altri interventi è da intendersi uguale o inferiore all'esistente;

e. Distanza dai confini: fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente;

f. Arretramenti dal filo strada: fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente.

21.3 Modalità di intervento

- a. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico come definiti dagli elaborati grafici allegati al Piano integrati con le seguenti disposizioni specifiche. Tali interventi dovranno essere impostati secondo le “modalità di recupero e valorizzazione dei NAF – Prescrizioni speciali” di cui al regolamento edilizio comunale.
- b. Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell’edificio sulla base di una specifica proposta dell’organo tecnico dell’amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. L’applicazione della presente disposizione è vincolata alla dimostrazione di unitarietà degli interventi promossi rispetto ad altre parti o porzioni di fabbricato contermini.

21.4 Gradi di intervento

In relazione alle necessità di conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali del patrimonio edilizio ed urbanistico degradato sono stati individuati negli allegati 2 e 3 i fabbricati per i quali sono prescritti gli specifici interventi di seguito definiti.

Tutti gli interventi devono dare integrale attuazione alle prescrizioni stabilite per i diversi gradi di cui appresso; solo in presenza di specifiche, documentate ed obiettive esigenze di ordine statico o tecnologico il responsabile del procedimento, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio e con riferimento a puntuali elementi, potrà consentire di adeguare l’intervento a caratteristiche proprie di altri gradi.

a. Grado I

È finalizzato alla massima salvaguardia dell’edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro integrale degli esterni, il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Il restauro integrale dovrà essere conseguito mediante:

- Il restauro conservativo di tutte le facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura in muratura di portici e loggiati, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; è ammesso, in coerenza con la facciata e nelle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; è ammessa la chiusura di loggiati e porticati mediante vetrate trasparenti sorrette da serramenti in ferro o legno di ridotte dimensioni, posizionati preferibilmente dietro pilastri e/o colonne;
- Il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l’imposta e l’inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, e terrazze a

tasca in falda; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore a 1/10 della superficie della falda stessa;

- Il consolidamento statico con sostituzione, con materiali analoghi agli originari, delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti principali, scale, collegamenti orizzontali;
- La modifica delle divisioni interne recenti e non coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi e di volte;
- L'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici se compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti. Non è ammesso alcun incremento del volume dell'edificio né il recupero di aggiunte incongrue da demolire.

In rapporto all'entità dell'intervento previsti potranno essere prescritte specifiche indagini stratigrafiche, sondaggi sugli intonaci esterni ed interni al fine di verificare l'eventuale presenza di dipinti e/o decorazioni.

b. Grado II

È finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Previa adeguate analisi e indagini di supporto alle scelte progettuali, sono ammessi i seguenti interventi:

- Il restauro conservativo di tutte le facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura in muratura di portici e loggiati, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; è ammesso, in coerenza alla facciata ed alle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; è ammessa la chiusura di loggiati e porticati mediante vetrate trasparenti sorrette da serramenti in ferro o legno di ridotte dimensioni, posizionati preferibilmente dietro pilastri e/o colonne;
- Il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari alla falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è ammessa la formazione di terrazze a tasca sulle falde di copertura nei limiti riportati negli articoli successivi;
- Gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo conservando le murature di spina e le volte;
- L'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti. Non è ammesso alcun incremento del volume dell'edificio né il recupero di aggiunte incongrue da demolire.

In rapporto all'entità dell'intervento previsto potranno essere prescritte specifiche indagini stratigrafiche, sondaggi sugli intonaci esterni ed interni al fine di verificare l'eventuale presenza di dipinti e/o decorazioni.

Per gli edifici su cui è prescritto il grado II d'intervento il responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà ammettere la realizzazione di contenute aggiunte o modifiche delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate.

c. Grado III

È finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate con divieto di formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; in caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è ammessa la chiusura di portici e loggiati mediante vetrate trasparenti sorrette da serramenti in ferro o legno di ridotte dimensioni, posizionati preferibilmente dietro pilastri e/o colonne;
- Il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari alla falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è ammessa la formazione di terrazze a tasca sulle falde di copertura nei limiti riportati negli articoli successivi;
- Gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Per gli edifici su cui è prescritto il grado III d'intervento il responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà ammettere la realizzazione di balconi sulle facciate prospettanti su spazi aperti interni con profondità non superiore a 1,20 m purché ciò non contrasti con le esigenze di composizione morfologica complessiva.

d. Grado IV

È finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- La demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o, quando specificato, secondo le prescrizioni riportate nelle schede di progetto;
- Gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- Il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammesso l'aumento dell'altezza solo nel caso di demolizione di superfetazione autorizzata o condonata e riutilizzo della

relativa volumetria al solo fine di adeguamento all'altezza interna minima di regolamento di igiene degli interpiani esistenti; è ammessa la formazione di lucernari complanari alla falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è ammessa la formazione di terrazze a tasca sulle falde di copertura nei limiti riportati negli articoli successivi;

- La realizzazione di balconi sulle facciate prospettanti su spazi aperti interni purché ciò non contrasti con le esigenze di composizione morfologica complessiva;
- Gli interventi di ristrutturazione interna;
- Gli eventuali interventi di ampliamento o sopralzo come specificati nelle schede di progetto.

e. Grado V - Edifici destinati al recupero volumetrico

Si tratta di edifici costruiti con materiali precari, destinati per lo più a tettoie, depositi, rustici, accessori, ricoveri attrezzi, la cui presenza costituisce motivo di disordine o di degrado ambientale.

A condizione che siano stati a suo tempo autorizzati, o siano riportati sulle mappe catastali acquisite dal Comune alla data del 31.03.1999, o condonati, per essi è consentita la manutenzione ordinaria oppure la demolizione con recupero del volume fisico esistente con morfologie appropriate all'ambiente e al contesto.

La ricostruzione del volume fisico recuperato potrà prevedere eventuali contenuti spostamenti planimetrici e/o di posizione, all'interno dell'area eventualmente perimetrata nella tavola C2, o l'aggregazione, su conforme parere della Commissione per il paesaggio, con edifici classificati di grado III e IV.

La aggregazione può essere prevista ai soli piano terra e primo e deve essere progettata per il migliore inserimento ambientale.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Sono classificati di grado V tutti i manufatti per i quali non è riportato nella cartografia di piano il simbolo relativo al grado.

f. Facciate da conservare integralmente

Per le facciate degli edifici di cui il Piano delle Regole prescrive la conservazione sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- È vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, gli architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- È ammesso il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; il responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà ammettere la realizzazione di contenute aggiunte o modifiche delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate;

- Marcapiani, fasce, zocolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata devono essere conservati limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- È prescritta l'eliminazione degli elementi contrastanti e di quelli recenti;
- In rapporto all'entità dell'intervento previsto potranno essere prescritte specifiche indagini stratigrafiche, sondaggi sugli intonaci esterni ed interni al fine di verificare l'eventuale presenza di dipinti e/o decorazioni.

g. Facciate da riambientare

Le facciate degli edifici che presentano elementi contrastanti sono specificate nelle prescrizioni delle schede di progetto.

Le modalità d'intervento sono le seguenti:

- Modifica di apertura di negozi, finestre, porte, accessi di autorimesse, ecc., con ricomposizione del vano in coerenza con il disegno della facciata, l'eliminazione dei contorni e davanzali in materiali lapidei di recente fattura; la sostituzione di serramenti, oscuramenti ed altri elementi non tradizionali;
- Sostituzione di finiture di facciata eseguite con materiali e tecniche non tradizionali;
- Modifica di balconi, ballatoi, logge e relativi parapetti non tradizionali;
- Modifica dei manti di copertura, dei canali di gronda e dei pluviali, dei comignoli, degli sporti di gronda non tradizionali;
- È prescritta l'eliminazione degli elementi contrastanti e di quelli recenti;
- È prescritta la conservazione delle aperture tradizionali e degli elementi di pregio eventualmente presenti.

h. Aree esterne

Gli spazi inediti pavimentati e non pavimentati (cortili, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere, recinzioni di qualunque genere, alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi.

È ammessa, nel rispetto delle eventuali prescrizioni riportate nella scheda di progetto, la formazione di autorimesse completamente interrata purché la morfologia dei cortili non venga alterata. Il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà autorizzare la copertura dei sistemi di risalita pedonale dalle autorimesse. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali: cisterne per la raccolta di acque piovane, fosse ed impianti per la depurazione delle acque, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi. È altresì ammessa la realizzazione di piscine ad uso esclusivo privato.

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire potrà essere prescritta la demolizione di fabbricati di proprietà del richiedente allo scopo di ripristinare l'integrità degli spazi liberi originari.

Nei cortili di interesse ambientale, è vietata la formazione di autorimesse o costruzioni interrate.

Nelle aree verdi di particolare interesse ambientale (parchi, giardini) è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni anche completamente interrate, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di

pavimentazioni non drenanti e di manufatti in genere; sono inoltre vietati gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

Il patrimonio arboreo è soggetto a vincolo di conservazione; sono ammessi i soli interventi di avvicendamento e sostituzione degli alberi danneggiati, malati, decrepiti o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino.

Il Comune con apposito Regolamento disciplinerà le modalità per l'installazione e gestione su suolo pubblico o privato di dehors e di strutture precarie e amovibili esterne ai pubblici esercizi, compresi i chioschi, che non si configurano come interventi edilizi.

i. Prescrizioni speciali

Al fine di meglio orientare gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, ripristino, integrazione, in un quadro unitario coerente e rispettoso dei caratteri tipologici, morfologici ed ambientali dei nuclei N1 e N2, sono definite le seguenti prescrizioni speciali da attuare in tutti gli interventi nel rispetto comunque di quanto stabilito per i diversi gradi.

Il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà autorizzare soluzioni alternative alle prescrizioni speciali riportate nel presente articolo:

- Coperture: l'orditura portante deve essere in legno, il manto in coppi o tegole coppo di tipo anticato. L'inclinazione delle falde non deve superare il 35%;
- Abbaini: la larghezza non deve superare 1,20 m e l'altezza 1,50 m con pendenza pari a quella del tetto principale; la loro struttura deve essere in legno e il manto di copertura dello stesso tipo del tetto; devono essere posizionati in asse rispetto alle aperture della facciata senza superare la linea di colmo;
- Terrazze a tasca: devono essere preferibilmente realizzate sulle falde di copertura poste sul retro e secondarie in modo tale che le stesse siano poco visibili da vie o spazi pubblici; non possono interessare più di una falda; devono essere completamente incassate e distanziate di almeno un metro sia dal filo esterno della facciata che dal colmo ed essere distanti dai confini laterali di almeno 1,50 m; la superficie non può superare il 10% della SL dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio; ai fini della verifica del rapporto percentuale deve essere considerata la sola SL posta sullo stesso piano della terrazza e quella eventualmente posta al piano immediatamente sottostante; i parapetti in muratura non possono fuoriuscire dalla copertura per più di 20 cm, e l'eventuale restante parte del parapetto deve essere realizzata in metallo a disegno semplice; non possono avere alcun tipo di copertura;
- Tutti gli elementi di finitura e i materiali corrispondenti sono disciplinati dal Regolamento edilizio.

l. Deroga alle norme igienico sanitarie

Per gli edifici classificati con i gradi come sopra descritti può essere ammessa la deroga alle norme del Regolamento Locale d'Igiene allo scopo di tutelarne gli elementi di pregio ed i caratteri tradizionali.

I locali d'abitazione esistenti che hanno altezza interna inferiore a quella consentita dalle norme del R.L.I. sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti così come previsto dall'art. 1 del Decreto Ministero della Sanità 9.06.1999.

ARTICOLO 22 NUCLEI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE IN AMBITO AGRICOLO

Le tavole del Regime dei Suoli individuano con apposito simbolo grafico gli agglomerati urbani di antica formazione ubicati in ambiti agricoli caratterizzati da un elevato valore storico-architettonico ed ambientale e connotati dalla dislocazione in ambito agricolo.

Per le modalità di intervento e le prescrizioni specifiche si rimanda agli allegati: Allegato 0, Allegato 2 e Allegato 3 delle NTA. La definizione dei gradi di intervento è riscontrabile all'articolo precedente.

Salvo diversa specificazione contenuta nelle schede di progetto, tutti gli edifici esistenti all'interno dei nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo potranno essere utilizzati come supporto all'attività agro-silvo-pastorale, per residenza di tipo agricolo, agriturismo con attrezzature ricettive e di ristoro.

Sono comunque ammesse tutte le destinazioni di cui all'articolo 21 "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" con la specifica che solo dopo 3 anni dalla comprovata dismissione o abbandono dell'attività agricola è possibile il cambio d'uso delle residenze agricole con pagamento degli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta.

In merito al cambio d'uso di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, dopo 3 anni dalla comprovata dismissione o abbandono dell'attività agricola, la SL destinata al nuovo uso può essere al massimo pari al 30% della SL delle attrezzature stesse, con il pagamento degli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta.

Ai nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo fa capo l'assunzione, mediante atto unilaterale d'obbligo o convenzione, degli obblighi necessari alla salvaguardia e recupero dell'intero ambito della proprietà fondiaria - anche più estesa rispetto all'ambito perimetrato esistente alla data del 10.05.2022.

ARTICOLO 23 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

23.1 Destinazioni d'uso

a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2	Media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 m ² di SV NON ALIMENTARE
C9	Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
AC1	Attrezzature civiche e amministrative
AC1	Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali
AC2	Attrezzature per attrezzature sociali
AC3	Attrezzature per attrezzature culturali
ERP	Servizi di edilizia sociale
AS	Attrezzature per attrezzature scolastiche
P	Parcheggi
AC4	Attrezzature sanitarie
AVS	Aree Attrezzature sportive
AC5	Attrezzature per servizi generali
AV	Spazi aperti e aree verdi

- c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.
- d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

23.2 Indici e parametri

- SL: Esistente (al 10.05.2022) + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 10.05.2022);
- SA: Fino ad un aumento pari al 20% SL esistente; le autorimesse interraste non concorrono al computo della SA;
- SCOP: La superficie relativa ai balconi e alle terrazze è esclusa per gli aggetti e gli sporti fino a 2,00 m;
- H max: 10,00 m o come esistente se maggiore;
- È sempre ammesso il recupero ai fini abitativi di superfici accessorie SA poste al Piano Terra di un edificio residenziale (a più piani), purché a fine lavori abbiano i requisiti di agibilità;
- IPF minimo: 20%;
- Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL o SA in ampliamento (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale);
- Deve essere garantita l'invarianza idraulica secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio;
- Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio;

23.3 In caso di interventi di demolizione e ricostruzione valgono gli indici e i parametri urbanistici di cui al punto precedente oltre a 1 albero/10 m² SL o SA (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale).

23.4 In caso di nuova edificazione su lotto libero (art. 5) i parametri urbanistici sono i seguenti:

- Indice di edificabilità Fondiaria IF:0,3 m²/m²;
- Indice di copertura IC:35%;
- Numero piani fuori terra: due, fino ad una altezza massima dell'edificio di 7,50 m;
- Indice di permeabilità Fondiaria IPF: 30%;
- 1 albero/10 m² SL o SA (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale);
- Deve essere garantita l'invarianza idraulica secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio;
- Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio.

23.5 Modalità attuative

Per le modalità attuative si rimanda all'art.3.

* Per la nuova edificazione, si prescrive l'altezza max di un piano (4,00 m) e la morfologia con copertura a doppia falda.

La realizzazione del locale di appassimento sarà regolata da un permesso di costruire convenzionato dove verrà chiesto un atto di impegno unilaterale per la servitù, a titolo gratuito, di un condotto interrato per lo scarico delle acque bianche del torrente Fiobbio.

ARTICOLO 24 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEL VERDE

24.1 Destinazioni d'uso

a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

D3 Uffici/studi professionali

AV Spazi aperti e aree verdi

c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- SL: Esistente (al 10.05.2022) + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 10.05.2022);
- SA: Fino ad un aumento pari al 20% SL esistente; le autorimesse interraste non concorrono al computo della SA;
- SCOP: La superficie relativa ai balconi e alle terrazze è esclusa per gli aggetti e gli sporti fino a 2,00 m;
- H max: 10,00 m o come esistente se maggiore;
- È sempre ammesso il recupero ai fini abitativi di superfici accessorie SA poste al Piano Terra di un edificio residenziale (a più piani), purché a fine lavori abbiano i requisiti di agibilità;
- IPF minimo: 20%;
- Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL o SA in ampliamento (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale);
- Deve essere garantita l'invarianza idraulica secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio;
- Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio.

24.2 In caso di interventi di demolizione e ricostruzione valgono gli indici e i parametri urbanistici di cui al punto precedente oltre a 1 albero/10 m² SL o SA (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale).

24.3 Modalità attuative

Per le modalità attuative si rimanda all'art.3.

ARTICOLO 25 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

25.1 Destinazioni d'uso

a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D1.1 Logistica e autotrasporti

b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- A1 Residenze entro il limite del 20% della SL produttiva comunque per un max di 100 m² di SL (per n.1 unico alloggio) con vincolo di pertinenzialità all'immobile produttivo, registrato e trascritto.
- C1 Esercizio di vicinato
- C5 Commercio all'ingrosso
- C6 Vendita della propria produzione
- C8 Vendita di merci ingombranti
- C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C9.3	Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
D2	Artigianato di servizio
D3	Uffici/Studi professionali
ST	Servizi e impianti tecnologici
P	Parcheggi
AVS	Aree e Attrezzature sportive
AC5	Attrezzature per servizi generali
AV	Spazi aperti e aree a verde

- c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.
- d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

25.2 Indici e parametri

- SCOP: Esistente + 10% ampliamento;
- H max: Esistente (Altezze maggiori sono consentite per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali);
- Indice di Permeabilità Fondiaria: IPF 10%;
- Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL in ampliamento (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale);
- In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti gli indici e parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m² SL (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale).

25.3 Modalità attuative

Per le modalità attuative si rimanda all'art.3.

ARTICOLO 26 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA E COMMERCIALE

26.1 Destinazioni d'uso

- a. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

C1	Esercizio di vicinato
C2	Media struttura di vendita
C5	Commercio all'ingrosso
C6	Vendita della propria produzione

- C8 Vendita di merci ingombranti
- C9 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- D3 Uffici/Studi professionali

b. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- B1 Strutture ricettive alberghiere
- B2 Ostelli della gioventù
- D2 Artigianato di servizio
- AC1 Attrezzature civiche e amministrative
- AC1 Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali
- AC2 Attrezzature per attrezzature sociali
- AC3 Attrezzature per attrezzature culturali
- AS Attrezzature per attrezzature scolastiche
- ST Servizi e impianti tecnologici
- P Parcheggi
- AC4 Attrezzature sanitarie
- AVS Attrezzature sportive
- AC5 Attrezzature per servizi generali
- AV Spazi aperti e aree a verde

c. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

d. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

26.2 Indici e parametri

- SL: Esistente + 20% ampliamento (se non sia già stato autorizzato con titolo abilitativo negli ultimi dieci anni dalla data del 10.05.2022);
- SCOP: Esistente + 20% ampliamento;
- H max: numero piani esistente (con possibilità di deroga per comprovate esigenze tecniche);
- IPF minimo: 20%;
- Dotazione di alberature: 1 albero/10 m² SL in ampliamento (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale);
- Deve essere garantita l'invarianza idraulica secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio;
- Deve essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio;

- In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti, gli indici e i parametri di cui sopra oltre a 1 albero/10 m² SL (da destinare ad aree pubbliche per la mitigazione ambientale).

26.3 Modalità attuative

Per le modalità attuative si rimanda all'art.3.

ARTICOLO 27 SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE (AR)

- 27.1 Le tavole di Piano individuano i comparti soggetti a specifica pianificazione attuativa. Per tutto quanto non disciplinato dalle seguenti norme specifiche riferite ai singoli comparti, trovano applicazione i contenuti generali delle presenti norme e del Regolamento Edilizio.
- 27.2 La superficie territoriale indicata nelle schede e, ove previsto, il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
- 27.3 Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni comparto, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesaggistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.

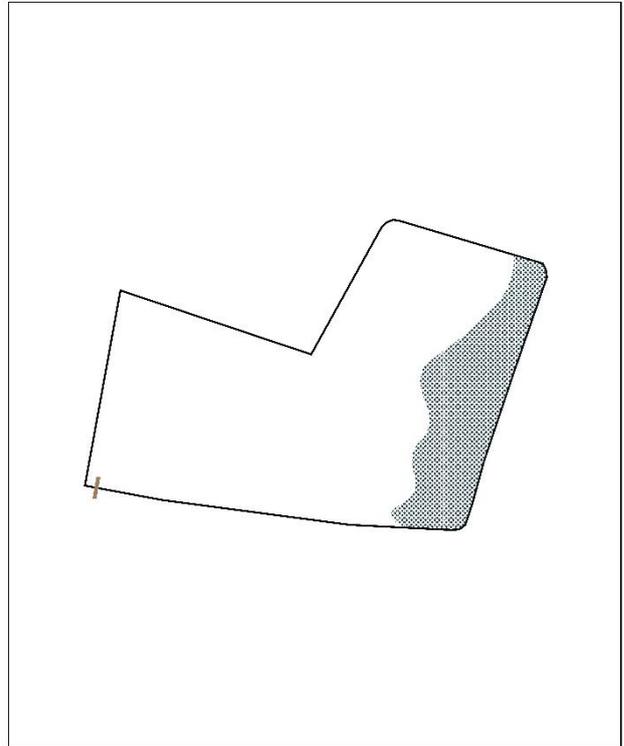
AMBITO DI RIGENERAZIONE 1 | AR1 | VIA PEDERZOLA

Ambito di rigenerazione con cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale

Estratto ortofotografico



Schema dell'assetto insediativo dell'area di trasformazione



Legenda

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Accesso carrabile al lotto
-  Verde esistente da mantenere

Superficie territoriale: 8.959 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 1 | AR1 | VIA PEDERZOLA

A Superficie territoriale: 8.959 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Servizi di edilizia sociale (ERP)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL come esistente;
- Altezza dell'edificio come esistente.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- Dovrà essere mantenuto l'impianto arboreo posto a est dell'ambito;
- Per garantire un accesso pedonale e carrabile confortevole dovrà essere sistemata via Pederzola in accordo con i programmi dell'Amministrazione per la frazione di Tribulina.

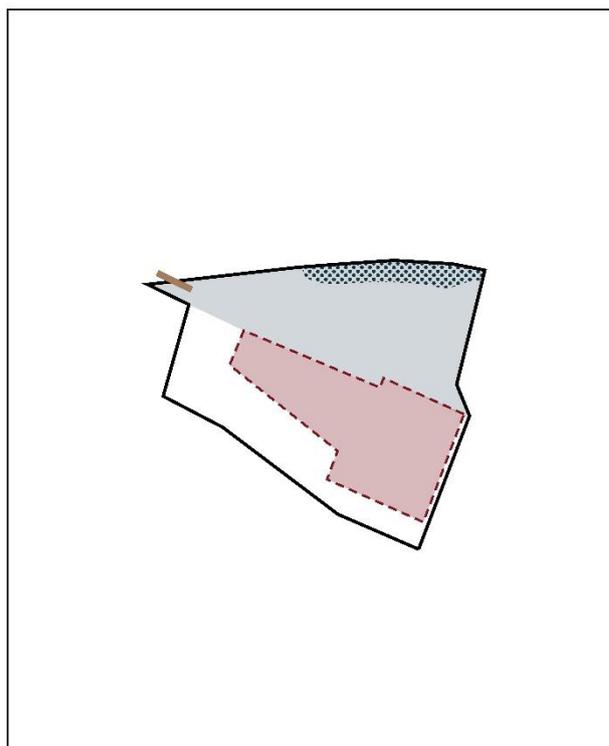
AMBITO DI RIGENERAZIONE 2 | AR2 | PIAZZA TRIBULINA

Ambito di rigenerazione di un luogo centrale di Tribulina. La ristrutturazione deve avvenire con demolizione e ricostruzione anche non sullo stesso sedime.

Estratto ortofotografico



Schema dell'assetto insediativo dell'area di trasformazione



Legenda

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Accesso carrabile al lotto
-  Area con destinazione pubblica
-  Verde esistente da riqualificare
-  Sedime edificabile

Superficie territoriale: 1.506 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 2 | AR2 | PIAZZA TRIBULINA

A Superficie territoriale: 1.506 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Servizi di edilizia sociale (ERP)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL come esistente +20%;
- Altezza dell'edificio come esistente.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- L'edificio può essere composto anche da due corpi separati;
- La costruzione in sostituzione dovrà risolvere la criticità della relazione con la nuova Chiesa di San Giovanni dei Boschi;
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesaggistici: al piano della piazza si fa obbligo di creare, nel volume di progetto, una zona panoramica di uso pubblico verso la valle (belvedere);
- La piazza-parcheggio dovrà essere riprogettata con la riqualificazione delle alberature esistenti e l'aumento

- della permeabilità del suolo rispetto allo stato di fatto;
- In sede di convenzionamento, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

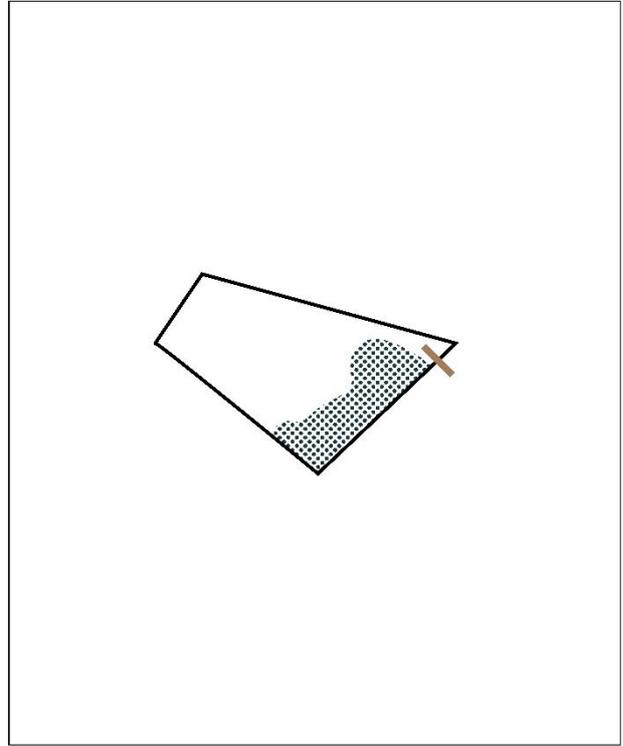
AMBITO DI RIGENERAZIONE 3 | AR3 | VIA MONTE MISMA

Ambito di rigenerazione di parte di un ambito produttivo non utilizzato

Estratto ortofotografico



Schema dell'assetto insediativo dell'area di trasformazione



Legenda

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Accesso carrabile al lotto
-  Verde esistente da riqualificare

Superficie territoriale: 1.919 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 3 | AR3 | VIA MONTE MISMA

A Superficie territoriale: 1.919 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli delle gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature sanitarie (AC 4)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Servizi di edilizia sociale (ERP)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL 500 m²;
- Altezza dell'edificio 2/3 piani.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- Sarà da realizzare e cedere gratuitamente un parcheggio ad uso pubblico della superficie di 200 m²;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento complessiva delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- Dalla via Monte Misma verso l'ambito di rigenerazione la sezione dovrà essere la seguente: marciapiede – fascia verde di mitigazione ambientale/paesaggistica – parcheggi pubblici – edificazione privata.

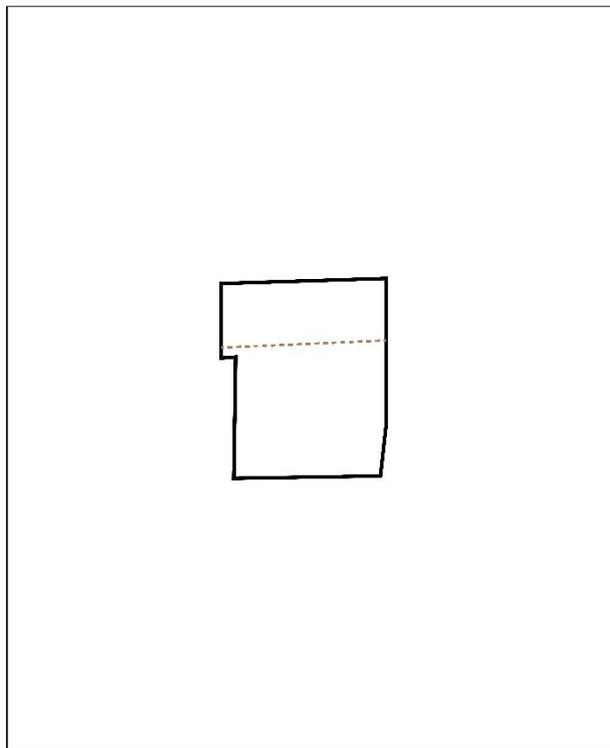
AMBITO DI RIGENERAZIONE 5 | AR5 | CORSO EUROPA

Ambito di rigenerazione di un ambito produttivo non utilizzato

Estratto ortofotografico



Schema dell'assetto insediativo dell'area di trasformazione



Legenda

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Arretramento edificazione

Superficie territoriale: 1.864 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 5 | AR5 | CORSO EUROPA

A Superficie territoriale: 1.864 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli delle gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature sanitarie (AC 4)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Servizi di edilizia sociale (ERP)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL 1.500 m²;
- Altezza dell'edificio 10 m;
- Rapporto di copertura 30%.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- Obbligo di demolizione e ricostruzione;
- Obbligo di arretramento minimo da corso Europa: 8 metri;



- Posti auto da realizzare e cedere gratuitamente: n. 12.

AMBITO DI RIGENERAZIONE 6 | AR6 | CELINATE

Si tratta di un intervento di rigenerazione inteso come manutenzione, recupero, ampliamento per l'inserimento di un'attività ricettiva di qualità per la valorizzazione del territorio.

Estratto ortofotografico



Estratto PGT 3.0



Superficie territoriale: 11.046 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 6 | AR6 | CELINATE

A Superficie territoriale: 11.046 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

E1 Residenza agricola

E2 Attrezzature e infrastrutture produttive

E4 Agriturismo

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli delle gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature sanitarie (AC 4)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Servizi di edilizia sociale (ERP)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL esistente + ampliamenti previsti (vedi criteri di intervento);
- Altezza dell'edificio esistente.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- Previo parere positivo della Soprintendenza è ammessa l'edificazione di un corpo di collegamento seminterrato della superficie massima di 140 m² tra la villa e la nuova cantina con sovrastante essiccatoio per una superficie coperta massima di 500 m² da posizionarsi sopra la nuova cantina interrata;
- Per la tipologia degli interventi edilizi per i singoli edifici si rimanda all'” Inventario dei Nuclei di Interesse Storico e Ambientale siti in ambito agricolo”;
- Per tutto quanto non previsto in questa scheda si rimanda all'atto di convenzionamento.

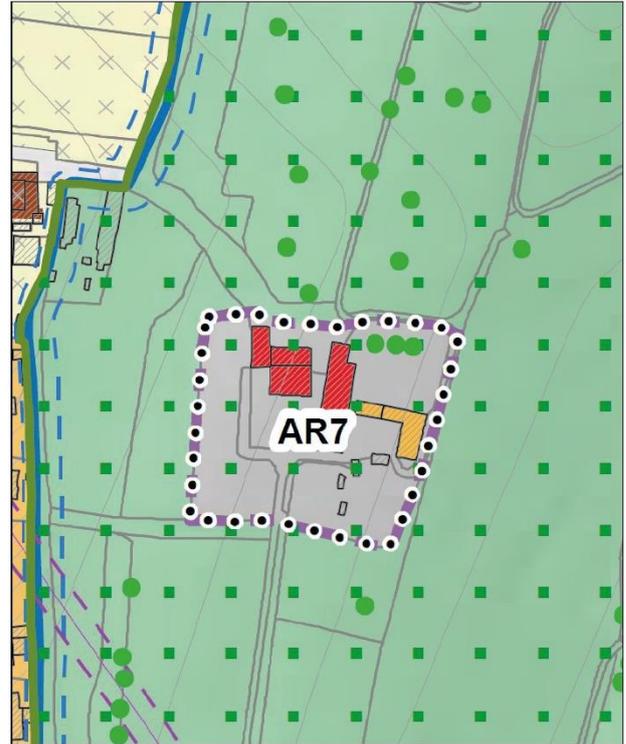
AMBITO DI RIGENERAZIONE 7 | AR7 | PIAZZOLO

Si tratta di un intervento di rigenerazione inteso come manutenzione, recupero, per l'inserimento di un'attività ricettiva di qualità per la valorizzazione del territorio.

Estratto ortofotografico



Estratto PGT 3.0



Superficie territoriale: 7.771 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 7 | AR7 | PIAZZOLO

A Superficie territoriale: 7.771 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

E1 Residenza agricola

E2 Attrezzature e infrastrutture produttive

E4 Agriturismo

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli delle gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature sanitarie (AC 4)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Servizi di edilizia sociale (ERP)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL esistente;
- Altezza dell'edificio esistente.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a permessi di costruire convenzionati;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- È prescritta la conservazione dei fabbricati esistenti secondo i gradi d'intervento previsti dall' "Inventario dei Nuclei di Interesse Storico e Ambientale siti in ambito agricolo", con particolare salvaguardia del comparto paesaggistico agricolo improntato alla massima conservazione dell'immagine e delle caratteristiche storiche e materiche del luogo;
- Nel progetto di sistemazione idrogeologica comunale è prevista nell'ambito AR7 una vasca di laminazione per il torrente Gamberone. L'area dovrà essere ceduta e la realizzazione della stessa sarà oggetto di compartecipazione tra pubblico e privato;
- Verificare il rischio archeologico (parte dell'ambito è situato lungo un tracciato viario storico);
- In caso di cessione gratuita dell'intero sedime del comparto R5-3 del PGT 2018, è previsto un diritto edificatorio pari al 20% della SL esistente del comparto AR7 da localizzarsi all'interno del medesimo comparto AR-7;
- Per tutto quanto non previsto in questa scheda si rimanda all'atto di convenzionamento.

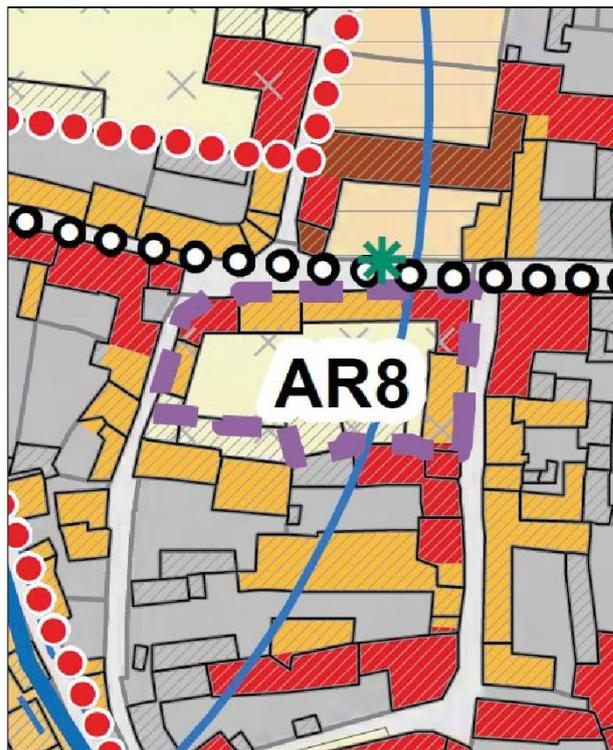
AMBITO DI RIGENERAZIONE 8 | AR8 | VIA ABADIA

Si tratta di un intervento di manutenzione, recupero, demolizione, ricostruzione per la rigenerazione di un ambito urbano oggi parzialmente dismesso e degradato con una pluralità di destinazioni, anche ad uso pubblico. Non si esclude l'acquisizione del comparto da parte dell'Amministrazione Pubblica.

Estratto ortofotografico



Estratto PGT 3.0



Superficie territoriale: 2.005 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 8 | AR8 | VIA ABADIA

A Superficie territoriale: 2.005 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli delle gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino a un massimo di 600 m² di SV

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature sanitarie (AC 4)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Servizi di edilizia sociale (ERP)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL esistente +20%;
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del PA;
- Rapporto di copertura esistente +20%.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a Piano Attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- Sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'Art. 3 Comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- Verificare il rischio archeologico (l'ambito è all'interno di un nucleo di antica formazione in prossimità di un edificio storico).

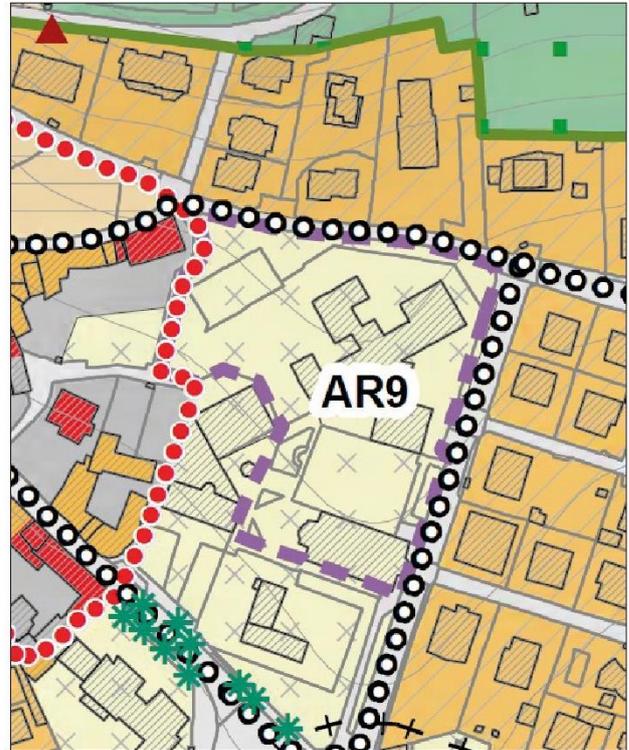
AMBITO DI RIGENERAZIONE 9 | AR9 | POLO SCOLASTICO

È l'intervento di rigenerazione e rifunzionalizzazione delle attrezzature scolastiche e degli spazi aperti relativi.

Estratto ortofotografico



Estratto PGT 3.0



Superficie territoriale: 7.638 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 9 | AR9 | POLO SCOLASTICO

A Superficie territoriale: 7.638 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL secondo i contenuti del progetto;
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del progetto;
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del progetto.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono di iniziativa pubblica

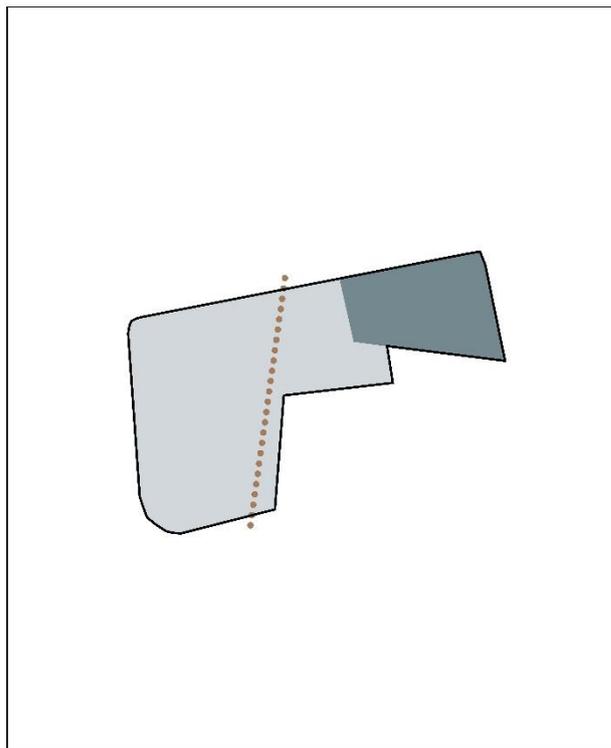
AMBITO DI RIGENERAZIONE 10 | AR10 | PARCO MADRE TERESA DI CALCUTTA

È l'intervento di rifunzionalizzazione delle attrezzature del parco e degli spazi aperti relativi. È prevista la sostituzione della piccola palestra esistente con una di dimensioni regolamentari.

Estratto ortofotografico



Schema dell'assetto insediativo dell'area di trasformazione



Legenda

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Percorsi ciclopedonali
-  Parco pubblico
-  Attrezzatura pubblica

Superficie territoriale: 8.919 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 10 | AR10 | PARCO MADRE TERESA DI CALCUTTA

A Superficie territoriale: 8.919 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Aree e attrezzature sportive (AVS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL secondo i contenuti del progetto;
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del progetto;
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del progetto.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono di iniziativa pubblica.

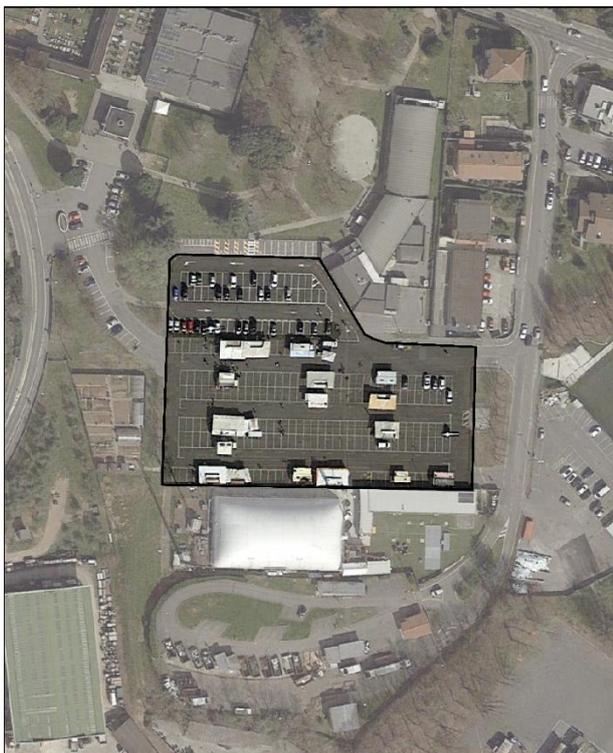
E Criteri di intervento

- Verificare il rischio archeologico (l'ambito è posizionato lungo un tracciato viario storico lungo il quale sono noti ritrovamenti di interesse archeologico).

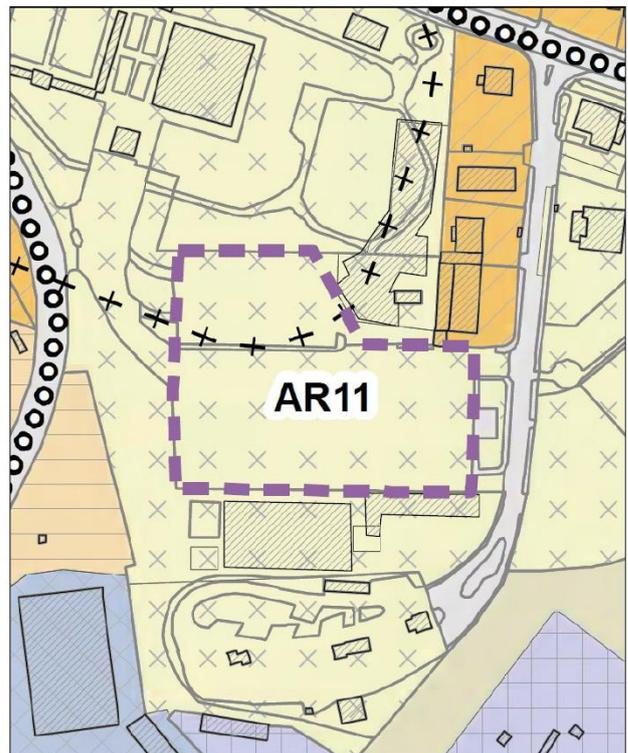
AMBITO DI RIGENERAZIONE 11 | AR11 | AREA MERCATO

L'intervento è relativo alla riprogettazione dello spazio a parcheggio/area mercato/area feste mediante un ridisegno che contempli le varie funzioni e l'inserimento di isole verdi che possano mitigare paesaggisticamente e a livello ambientale/climatico l'ambito. Il progetto dovrà connettersi organicamente agli impianti esistenti e prevedere gli attraversamenti dei principali percorsi ciclopedonali.

Estratto ortofotografico



Estratto PGT 3.0



Superficie territoriale: 7.316 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 11 | AR11 | AREA MERCATO

A Superficie territoriale: 7.316 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL secondo i contenuti del progetto;
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del progetto;
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del progetto.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono di iniziativa pubblica.

AMBITO DI RIGENERAZIONE 13 a/b | AR13 a/b | VIA SERENISSIMA / VIA GALIZZI

Si tratta di un intervento di rigenerazione nel centro antico di Rosciate (AR13a). L'ambito può essere ristrutturato, in parte, anche nei termini della demolizione e ricostruzione. Per rendere meno denso l'ambito di via Serenissima una quota dei diritti edificatori può atterrare in via Don Galizzi (AR13b).

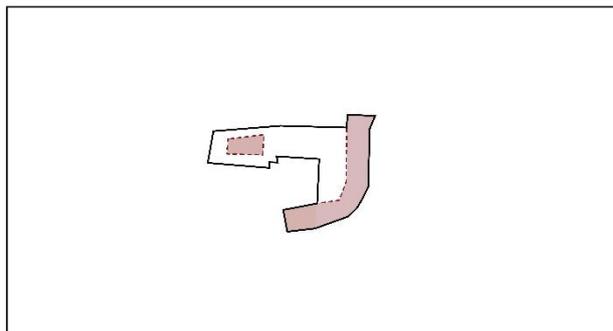
Estratto ortofotografico

Decollo



Schema dell'assetto insediativo dell'area di trasformazione

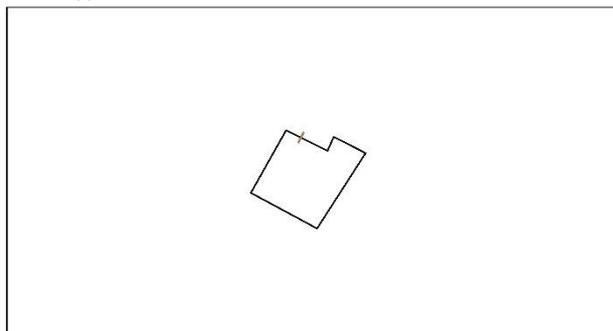
Decollo



Atterraggio



Atterraggio



Legenda

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Accesso carrabile al lotto
-  Sedime edificabile

Superficie territoriale a: 963 mq
Superficie territoriale b: 1.045 mq

AMBITO DI RIGENERAZIONE 13 a/b | AR13 a/b | VIA SERENISSIMA / VIA GALIZZI

A Superficie territoriale a: 963 m² Superficie territoriale b: 1.045 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli delle gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature sanitarie (AC 4)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Servizi di edilizia sociale (ERP)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL 1.570 m² in Via Serenissima /
200 m² in Via Galizzi compreso SL esistente;
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del PCC;
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PCC.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- È consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici ad esclusione della facciata del corpo più alto su via

Serenissima che dovrà essere mantenuta; si evidenzia altresì che la facciata del corpo più alto presenta elementi decorativi alle finestre che risultano sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del Codice dei Beni culturali e del paesaggio per l'art. 11, c. 1, lett. a) e art. 50 c. 1);

- Per garantire il rispetto delle proporzioni spaziali degli spazi pubblici (piazze, strade) in rapporto all'edificato e mantenere quindi l'identità del centro antico di Rosciate, il progetto dovrà rispettare le altezze dei fronti, esistenti, gli allineamenti stradali e gli sporti di gronda esistenti;
- Il rilascio del Permesso di Costruire per via Galizzi è subordinato alla fine lavori dell'operazione di via Serenissima;
- Verificare il rischio archeologico (l'ambito AR13a è posizionato all'interno di un nucleo di antica formazione).

ARTICOLO 28 PROGETTI SPECIALI (PS)

Le tavole di Piano individuano gli ambiti che per particolari condizioni necessitano di indicazioni specifiche. Per tutto quanto non disciplinato dalle seguenti norme specifiche riferite ai singoli comparti, trovano applicazione i contenuti generali delle presenti norme e del Regolamento Edilizio.

28.1 PROGETTO SPECIALE 1 – CANTINA IL CIPRESSO PS1

È un intervento parzialmente ipogeo relativo alla cantina della azienda Il Cipresso per la promozione del vino e dei sapori del territorio. La struttura sarà dedicata alla vinificazione in acciaio, con locali di affinamento in botti, locali per appassimento delle uve, spazi dedicati alla produzione dell'etichetta di brut millesimato, stoccaggio dei vini in bottiglia, magazzino delle confezioni e delle bottiglie di vetro, nuovo ed anche un più ampio show-room, salone eventi e nuova area parcheggio per clienti, visitatori e fornitori.

C Indici e parametri

- SL parzialmente ipogea 2.500 m².

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- Si fa obbligo di produrre un progetto agronomico, idraulico e paesaggistico contemporaneamente al progetto architettonico;
- La struttura sarà parzialmente ipogea. La parte emergente dovrà essere di alta qualità architettonica e valutata dalla Commissione per il Paesaggio;
- In sede di progetto, mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione o stazionamento, oltre che il rifacimento della pavimentazione stradale con materiali idonei.

28.2 PROGETTO SPECIALE 2 – BOH VILLAGE PS2

È un intervento di promozione di forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente. Si tratta di edificazioni leggere in legno non appoggiate a terra.

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:
E2 attrezzature e infrastrutture produttive connesse all'attività agricola
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:
B1 Strutture ricettive alberghiere
C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
F Parcheggio (P)
F Spazi aperti e aree verdi (AV)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL 8 unità minime da 30 m² | Tot 240 m² (ampliamento della attività esistente).

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- Oltre alle nuove unità turistiche si fa obbligo di riqualificare l'edificio esistente;
- Tra gli elementi del paesaggio da recuperare e valorizzare è da convenzionare l'uso pubblico, la manutenzione, oltre che la cartellonistica dei percorsi pedonali/ciclabili che da Piazze si collegano alla via Giustiniana e alla via Pederzola.

28.3 PROGETTO SPECIALE 3 – FRANTOIO IL CASTELLETTO PS3

Si tratta di un piccolo ampliamento dell'edificio adibito a frantoio oltre alla realizzazione di uno showroom e servizi.

C Indici e parametri

- SL 40 m² frantoio; 56 m² showroom + servizi igienici;
- Altezza dell'edificio 1 piano.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

28.4 PROGETTO SPECIALE 4 – NUOVO ACCESSO POLYNT PS4

Si tratta del nuovo accesso per i mezzi pesanti, al comparto Polynt da sud con ingresso da via Dalla Chiesa senza più impegnare via Aldo Moro mediante la realizzazione di un ponte privato sulla Roggia Borgogna.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità;
- Si fa obbligo della riqualificazione spondale a ovest del nuovo ponte previsto, oltre che il risanamento dell'ex Lavatoio.

28.5 PROGETTO SPECIALE 5 – LOGAN SRL PS5

Si tratta dell'ampliamento della ditta Logan s.r.l. per comprovate esigenze. L'operazione è subordinata alla cessione gratuita e alla realizzazione del tronco di pista ciclabile in fregio al Serio.

C Indici e parametri

- SL amnesso ampliamento fino a 1.500 m²;
- SCOP amnesso ampliamento fino a 1.500 m²;
- Altezza dell'edificio 7,50 m.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a permessi di costruire convenzionati;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità;
- Il primo Permesso di Costruire verrà rilasciato solo in seguito alla cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione del tronco di pista ciclo-pedonale lungo il fiume Serio e alla realizzazione della pista stessa.

28.6 PROGETTO SPECIALE 6 – SERIO PS6

Si tratta della cessione dell'area per servizi individuata e dell'area relativa al percorso ciclo-pedonale lungo il fiume Serio.

C Indici e parametri

- Il Comune cede un lotto da localizzare di 800 m² di superficie fondiaria su cui allocare i diritti edificatori di 400 m² di SL provenienti dalla cessione dell'area.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità;
- Il Permesso di Costruire verrà rilasciato solo in seguito alla cessione dell'area necessaria alla realizzazione del tronco di pista ciclo-pedonale lungo il fiume Serio.

28.7 PROGETTO SPECIALE 7 – VIA GAVARNO 1 PS7

È la quota residua di un PCC le cui opere sono già state realizzate.

C Indici e parametri

- SL 100 m²;
- Altezza dell'edificio numero piani agibili 2 fino ad un'altezza massima di 7,50 m.

D Modalità di intervento

- L'intervento è assoggettato ad un permesso di costruire o SCIA.

28.8 PROGETTO SPECIALE 8 – VIA GAVARNO 2 PS8

È un lotto edificabile eredità del precedente PGT.

C Indici e parametri

- SL 300 m²;
- Altezza dell'edificio numero piani agibili 2 fino ad un'altezza massima di 7,50 m.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

28.9 PROGETTO SPECIALE 9 – VIA MONTE PRESOLANA PS9

È un lotto edificabile eredità del precedente PGT.

C Indici e parametri

- SL 300 m²;
- Altezza dell'edificio numero piani agibili 2 fino ad un'altezza massima di 7,50 m.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

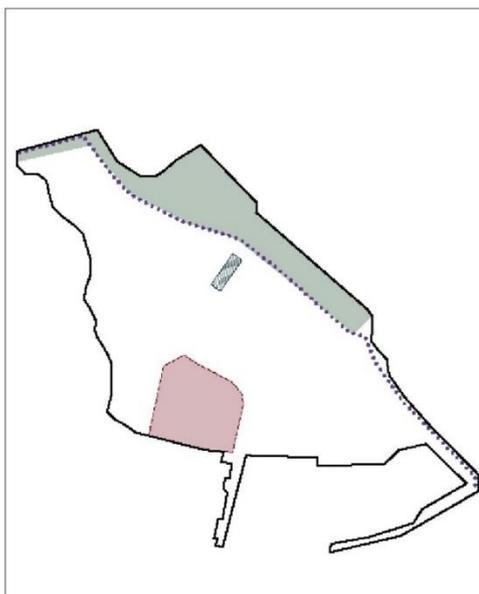
28.10 PROGETTO SPECIALE 10 – AMBITO MONTECCHIO BASSO PS10

Si tratta della rigenerazione di un edificio in ambito agricolo contestuale alla cessione del percorso pedonale - con accesso dalla santella di via Polcarezzo con una larghezza di 3,00 m e superficie complessiva pari a 1.000 m² (tracciato viola puntinato nella planimetria allegata) - e alla cessione delle aree di proprietà per una superficie di 5.024 m² (evidenziate in verde nella planimetria allegata).

Estratto ortofotografico



Schema dell'assetto insediativo dell'area di trasformazione



Legenda

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Parco pubblico (circa 5000 mq)
-  Edificio esistente da demolire
-  Sedime edificabile
-  Percorsi ciclopeditoni

Superficie territoriale: 29.651 mq

C Indici e parametri

- SL 100 m² - La posizione dell'edificio viene stabilita dal PGT e il vecchio casello verrà demolito;
- Altezza dell'edificio Numero piani agibili 1 fino ad altezza massima di 4,00 m misurata al colmo.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verranno definite la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità comprendendo, se del caso, anche un invaso di laminazione a svuotamento gravitativo (servitù di allagamento) a titolo gratuito;
- Sarà da cedere a titolo gratuito, ai fini di cui, sopra la pista ciclopedonale evidenziata negli elaborati di PGT, per la parte che insiste sulla proprietà dell'ambito. La proprietà restante manterrà la destinazione agricola "A4- aree di valore paesaggistico" e normata dall'art. 18 delle N.T.A.

28.11 PROGETTO SPECIALE 11 – OFFICINE RESTA PS11

Si tratta della rigenerazione/ampliamento di un insediamento produttivo consolidato.

C Indici e parametri

- SL 26.650 m² compresa quella confermata;
- SCOP 20.650 m² compresa quella confermata;
- Altezza dell'edificio 12 m; 12,70 m per ampliamento del capannone esistente; 10 m per i nuovi edifici;
- IPF 15%.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico Permesso di Costruire Convenzionato; il ricorso a tale strumento è necessario anche per l'ampliamento dei fabbricati esistenti nonché per la loro eventuale demolizione e ricostruzione, pur se parziale;
- La realizzazione del tronco di strada tra Corso Europa e Via XXV Aprile con le rispettive rotatorie dovrà avvenire unitariamente. Tale unitarietà dovrà essere realizzata stante l'attribuzione del relativo onere a due diversi strumenti (PCC per l'ampliamento dell'insediamento produttivo di cui al presente articolo e Piano Attuativo per l'ambito produttivo PAV 3) prevedendo che l'operatore che realizzerà per primo il rispettivo intervento si faccia carico del costo dell'intera opera assumendo il credito per la quota non di pertinenza del suo Piano Attuativo che sarà liquidato e posto a carico dell'operatore o degli operatori dell'altro Piano Attuativo convenzionato;

- Il Piano Attuativo dovrà prevedere altresì idonee misure di mitigazione nei riguardi delle aree residenziali limitrofe quali fasce verdi alberate di una certa consistenza che fungano anche da filtro fonoassorbente, nonché il trasferimento degli accessi degli impianti industriali da Via Verdi e da corso Europa alla nuova viabilità prevista dal PGT;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

28.12 PROGETTO SPECIALE 12 – CONSULENZE AMBIENTALI PS12

Si tratta di una trasformazione a destinazione terziaria eredità del precedente PGT.

C Indici e parametri

- SL 1.000 m² a destinazione terziaria.

D Modalità di intervento

- L'intervento è assoggettato ad un permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

28.13 PROGETTO SPECIALE 13 – VIA GAVARNO 3 PS13

Si tratta di una trasformazione a destinazione residenziale eredità del precedente PGT.

C Indici e parametri

- SL e parametri urbanistici come da OP R7-7 del PGT 2018.

D Modalità di intervento

- L'intervento è assoggettato ad un permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

28.14 PROGETTO SPECIALE 14 – VIA SORA PS14

Si tratta di una trasformazione a destinazione residenziale.

C Indici e parametri

- SL 150 m² a destinazione residenziale;
- Altezza dell'edificio numero piani agibili 2 fino ad un'altezza massima di 7,50 m.

D Modalità di intervento

- L'intervento è assoggettato ad un permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità;
- L'accesso al lotto potrà avvenire dal parcheggio pubblico previsto in Via Monte Nervesa;
- La cessione delle aree destinate a parco dall'AT2 e di proprietà dell'osservante dovrà essere contestuale alla richiesta di PdC o in anticipo (se richiesto dall'Amministrazione Comunale) con atto di cessione gratuito.

28.15 PROGETTO SPECIALE 15 – VIA MONTE ALBEN

Si tratta di una trasformazione a destinazione residenziale eredità del precedente PGT.

C Indici e parametri

- SL e parametri urbanistici come da Piano di Lottizzazione del PGT 2018.

D Modalità di intervento

- L'intervento è assoggettato ad un permesso di costruire.

28.16 P.A.V. 2 – EX FULGET

Si tratta di un ampliamento della SL a seguito della riconfigurazione morfologica del comparto.

C Indici e parametri

- SL per il P.I.I. 8.010 m², di cui 6.847 m² a destinazione residenziale e 1.163 m² a destinazione terziario/commerciale.

D Modalità di intervento

- Gli interventi in ampliamento al P.I.I. originario sono assoggettati ad un permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

28.17 EX P.I.I. – SPORTING CLUB

Si tratta dell'attuazione del residuo edificatorio del comparto "Sporting Club - Castello di Gavarno".

C Indici e parametri

- In questo ambito si continuano ad applicare gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi utilizzati dal Programma Integrato di Intervento regolava le aree medesime;
- Per quanto riguarda l'applicazione dei parametri urbanistici si fa riferimento alle "definizioni tecniche uniformi" e alle NTA di cui al presente documento.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati ad un unico permesso di costruire convenzionato.

28.18 OPERAZIONE R5-3 DEL PGT 2018 – VECCHIA FORNACE

Si tratta di una trasformazione a destinazione residenziale eredità del precedente PGT.

C Indici e parametri

- SL e parametri urbanistici come da R5-3 DEL PGT 2018.

D Modalità di intervento

- L'intervento è assoggettato ad un permesso di costruire convenzionato;
- In sede di convenzionamento verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici, nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità;
- L'intervento dovrà essere soggetto a Valutazione Ambientale Strategica puntuale e a verifica del consumo di suolo secondo le direttive della Provincia di Bergamo in attuazione alla Legge Regionale 31/2014;
- Dovrà essere recuperata la vecchia fornace presente nell'area;
- La non attuazione dell'operazione R5-3 del PGT 2018 determina la possibilità di ampliamento all'interno dell'AR7. In quel caso i diritti edificatori dell'ambito R5-3 del PGT 2018 vengono trasferiti nell'area dell'AR7 sotto forma di Superficie Lorda o a scomputo degli oneri e/o monetizzazioni; in questo caso il sedime relativo all' area edificabile e la sua pertinenza vengono ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale per l'ampliamento del parco Madre Teresa di Calcutta.

PARTE 3 PIANO DEI SERVIZI

ARTICOLO 29 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI

- 29.1 Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 29.2 Ai sensi del comma 13 dell'art.9 della L.R. 12/05 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
- 29.3 Trova applicazione il comma 15 dell'art.9 della L.R. 12/05, che specifica che la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
- 29.4 All'interno dei comparti soggetti a Pianificazione Attuativa o attivabili con PCC le aree pre-identificate a destinazione a servizio, potranno essere motivatamente ridefinite nella forma e nelle destinazioni a seguito di un progetto dettagliato dell'ambito in questione e del territorio in generale, fatte salve eventuali prescrizioni di dettaglio impartite dalle singole schede dei comparti.

ARTICOLO 30 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

- 30.1 Ai sensi della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. il PdS si attua attraverso interventi edilizi diretti e non, d'iniziativa pubblica o privata.
- 30.2 Ogni intervento è attuato nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni relative ad ogni singola categoria di servizio, indicata negli elaborati grafici di piano, nelle schede descrittive e nelle presenti norme attuative.

ARTICOLO 31 SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

- 31.1 Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
- 31.2 Nelle destinazioni d'uso principali riferite ai servizi pubblici, definite di seguito, sono comprese le destinazioni complementari allo svolgimento dell'attività, quali spazi per pubblici esercizi, per la vendita di prodotti pertinenti all'attività principale, per la gestione amministrativa, ecc. L'insediamento delle destinazioni complementari è sempre ammesso purché sia mantenuta la prevalenza dell'attività principale di servizio pubblico rispetto al peso insediativo esistente o di progetto.
- 31.3 Gli indici e parametri edilizi di seguito riportati si applicano alle sole attrezzature a servizi identificate sulle tavole grafiche in modo areale, previa verifica di coerenza con il Piano delle Regole; in caso di contrasto quest'ultimo prevale. Per i servizi pubblici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione si applica la disciplina particolareggiata delle presenti norme.

a. ATTREZZATURE E AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio, esistenti o previste, pubbliche o private, di diversa natura. Comprendono il sedime vero e proprio dell'edificio ed i vari spazi di pertinenza dello stesso, interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

Sono suddivise in:

- AC aree per attrezzature culturali (AC3 musei, biblioteche, sale per mostre, esposizioni permanenti, cinematografi, teatri, locali di spettacolo); aree per attrezzature sociali e ricreative (AC2 asili nido, centri di quartiere, sedi di associazioni, circoli vari); aree per attrezzature assistenziali (AC4 case di riposo, pensionati per anziani); aree per attrezzature igienico-sanitarie (AC4 ambulatori medici, ecc.); aree per attrezzature civiche e amministrative (AC1 sedi di destinazioni municipali principali o decentrate, uffici Enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.); attrezzature per servizi generali (AC5 cimiteri comunali, Stazione ecologica ecc.);
- AS attrezzature scolastiche dell'obbligo (scuola primaria, secondaria di primo livello) e per attrezzature scolastiche di ordine superiore;

- AR attrezzature religiose (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali). Fatte salve specifiche previsioni di Piano sono compatibili le sole attrezzature religiose esistenti (e loro eventuali ampliamenti) alla data di approvazione della presente variante;
- AVS aree e attrezzature per lo sport;
- AV spazi aperti e aree verdi (parchi, mitigazione ambientale);
- P parcheggi pubblici;
- ST servizi e impianti tecnologici.

b. PARAMETRI URBANISTICI PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Sono ammessi tutti i tipi di intervento compresa la demolizione e ricostruzione della SL preesistente compreso un aumento del 20%; sono altresì ammessi ampliamenti degli edifici esistenti e degli insediamenti nel loro complesso che dovranno essere contenuti nei limiti delle effettive e documentate esigenze di funzionalità e comunque nei limiti del 20% della SL esistente.

Sono compatibili le destinazioni d'uso accessorio funzionali all'attività principale, come ad esempio spazi per pubblici esercizi, superfici di vendita inferiori a 150 m².

Per le nuove edificazioni i parametri urbanistici sono i seguenti (salvo deroga per comprovate esigenze):

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Indice edificabilità Fondiaria minima (IF): | 1,00 m ² /m ² ; |
| - Indice di copertura (IC): | 0,70 m ² /m ² ; |
| - Altezza dell'edificio: | 8,50 m. |

c. AREE RISERVATE A REALIZZAZIONE DI EDIFICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI (ST)

Sono le zone destinate all'installazione di impianti tecnologici al servizio dell'intero territorio urbanizzato, quali centrali e cabine elettriche, telefoniche ed idriche; impianti e manufatti per l'erogazione del gas e dell'acqua, depuratori per fognature, depositi per autobus pubblici, depositi per la nettezza urbana, ecc.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Indici e parametri

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Indice edificabilità Fondiaria minima (IF): | 1,00 m ² /m ² ; |
| - Indice di copertura (IC): | 0,70 m ² /m ² ; |
| - Altezza dell'edificio: | 12,00 m. |

ARTICOLO 32 SERVIZI ABITATIVI

- 32.1 Il Piano dei Servizi riconosce e incentiva in tutto il territorio comunale, fatta esclusione per le zone agricole e quelle produttive, la “residenza sociale” (L.R. 6/2016 e s.m.i.) intesa come unità immobiliare (o insieme di esse) adibita a uso residenziale di proprietà pubblica o privata in locazione a canone calmierato, regolata da procedure di accesso che stabiliscano soglie di reddito e condizioni di durata del vincolo della locazione, come servizio pubblico o di interesse pubblico o generale; tali immobili dovranno essere asserviti all’uso pubblico da parte dei privati, nell’ambito dei piani attuativi e nelle edificazioni convenzionate e regolati da atto di asservimento o da regolamento d’uso.
- 32.2 L’insediamento di tali destinazioni/funzioni è sempre compatibile con la residenza e sarà soggetto alla definizione di incentivi da definirsi con apposito regolamento deliberato dalla Giunta Comunale successivamente all’approvazione delle presenti norme.

ARTICOLO 33 FLESSIBILITÀ DELLE CLASSIFICAZIONI

- 33.1 È ammessa senza limiti percentuali l’intercambiabilità delle tipologie di servizi all’interno dei vari sistemi precedentemente individuati nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 art.9 c. 15.
- 33.2 Ai sensi dell’art. 72 L.R. 12/2005, le aree che accolgono o che sono destinate alle attrezzature religiose, come definite all’art. 71 della stessa, devono essere specificamente individuate nel piano delle attrezzature religiose, atto separato facente parte del piano dei servizi, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all’art. 70 della stessa L.R.; senza il suddetto piano non può esser installata nessuna nuova attrezzatura religiosa.

ARTICOLO 34 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

- 34.1 La cartografia del piano individua in accordo con il PGTU, con apposita simbologia grafica la viabilità esistente, sia pubblica, di uso pubblico o privata nonché i tratti di viabilità in previsione.
- 34.2 Le indicazioni relative alla viabilità di previsione contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell’opera o di piano urbanistico attuativo.

34.3 Ai fini dell'attuazione e rafforzamento della Rete Ecologica, ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le eventuali indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

ARTICOLO 35 STANDARD URBANISTICI

35.1 Al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono forniti di seguito i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti suddivisi per tipologia e gli spazi pubblici destinati o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

35.2 Le quote di standard urbanistici di cui ai successivi capoversi sono dovute per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa (PA), permessi per costruire convenzionati (PCC) o strumenti equipollenti, nonché per i cambi d'uso comportanti incremento del peso insediativo.

35.3 Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 50 m²/abitante.

35.4 Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:

a. Residenziale	30 m ² /ab (di cui almeno 10 m ² a parcheggi)
b. Terziaria/Turistico-ricettiva	120% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
c. Produttiva e direzionale	
c1. Produttiva	20% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
c2. Direzionale per la produzione	20 % SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
d. Commerciale	
d1. Esercizi di vicinato interni ai NAF	0% SL
d2. Esercizi di vicinato	10% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
d3. Pubblici esercizi interni ai NAF	0% SL
d4. Pubblici esercizi	120% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
d5. Medie strutture di vendita (SV < 600 m ²)	120% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
d6. Medie strutture di vendita (SV > 600 m ²)	150% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
d7. Commercio all'ingrosso	20% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
d8. Commercio all'ingrosso cash & carry	120 % SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
e. Agricola	0% SL
f. Servizi pubblici	

f1. Privati	100% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
f2. Convenzionati all'uso pubblico	50% SL (di cui almeno il 50% a parcheggi)
f3. Di proprietà pubblica	0% SL

35.5 I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa, laddove non espressamente prescritto nelle singole schede, assumono valore di indirizzo sia nella localizzazione che nella consistenza in termini di superficie e potranno pertanto essere meglio determinati in sede di presentazione degli strumenti attuativi.

35.6 Salvo per i casi espressamente indicati come prescrittivi all'interno delle schede dei comparti di trasformazione, per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa (PA), permessi per costruire convenzionati (PCC) o strumenti equipollenti, nonché per i cambi d'uso comportanti incremento del peso insediativo è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione delle aree a standard.

ARTICOLO 36 DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE DI QUALITÀ

36.1 Il criterio connesso allo "standard urbanistico di qualità" di cui al presente articolo riguardano una forma di compensazione, mediante l'utilizzo delle risorse aggiuntive, ottenuta dalla redistribuzione di parte dei benefici, connessi all'incremento della rendita immobiliare concessa dal piano e derivante dagli interventi di trasformazione, per la realizzazione di opere pubbliche di carattere generale con ricaduta sulla collettività.

36.2 Tale maggior valore, per la cui determinazione si veda il successivo punto, è di norma suddiviso in misura pari al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nelle seguenti modalità, tra loro non escludenti:

- In versamento finanziario per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel territorio comunale;
- Cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
- Realizzazione di opere pubbliche in generale.

36.3 Lo standard urbanistico di qualità è dovuto per i casi espressamente indicati dalle presenti norme, nonché per le procedure di specifica variante urbanistica attivate successivamente all'approvazione delle presenti.

36.4 La Giunta Comunale, tenuto conto dell'andamento dei prezzi delle aree, delle costruzioni, dei servizi da erogare e di un business-plan relativo alle operazioni in corso, potrà rivedere l'entità dello standard aggiuntivo di qualità, differenziata per localizzazione e per destinazioni d'uso; potrà altresì non prevedere l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità per specifiche zone urbanistiche o tipologie di intervento e potrà determinare le modalità per la rateizzazione dello standard di qualità per i casi in cui lo stesso viene conferito attraverso la monetizzazione.

PARTE 4 DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO 01 PROGETTO DI PIANO

ARTICOLO 37 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 37.1 Le disposizioni del Documento di Piano si attuano mediante pianificazione intermedia ovvero mediante Piani Attuativi o Piani equipollenti. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
- 37.2 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.
- 37.3 Il Piano si compone di progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata; le disposizioni contenute nel progetto di REC assumono carattere prevalente per gli interventi di trasformazione soggette a Pianificazione attuativa.

ARTICOLO 38 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- 38.1 Il DdP individua gli AT, definiti per comparti unitari; gli interventi si realizzano mediante Piano Attuativo.
- 38.2 Gli ambiti di trasformazione sono soggetti a perequazione urbanistica; i proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in misura proporzionale alle rispettive quote di proprietà, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.

ARTICOLO 39 STIMA DEL VALORE ECOLOGICO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

39.1 Ai fini di una migliore caratterizzazione ecologica delle aree di trasformazione previste dal PGT a tutte le trasformazioni territoriali comportanti la perdita di suolo agricolo o naturale dovrà essere applicato il metodo regionale STRAIN (STudio interdisciplinare sui RAporti tra protezione della natura ed INfrastrutture) approvato con DDG 4517 Qualità dell'Ambiente del 7.05.2007. L'obiettivo che ci si pone è quello di una quantificazione delle aree da rinaturalizzare come compensazione a consumi di ambiente da parte di infrastrutture di nuova realizzazione. Nel processo multifunzionale di bilanciamento dei danni alle Unità ambientali prodotti da nuove trasformazioni del suolo, l'obiettivo prioritario è costituito dalla ricostruzione delle tipologie di Unità ambientali e dei loro complessi danneggiati.

39.2 Per le specifiche in tema di applicazione del metodo di cui al comma 1 si rimanda all'allegato 4 alle presenti norme denominato "stima del valore ecologico delle aree di trasformazione".

ARTICOLO 40 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato, ove presente, dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumono valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.

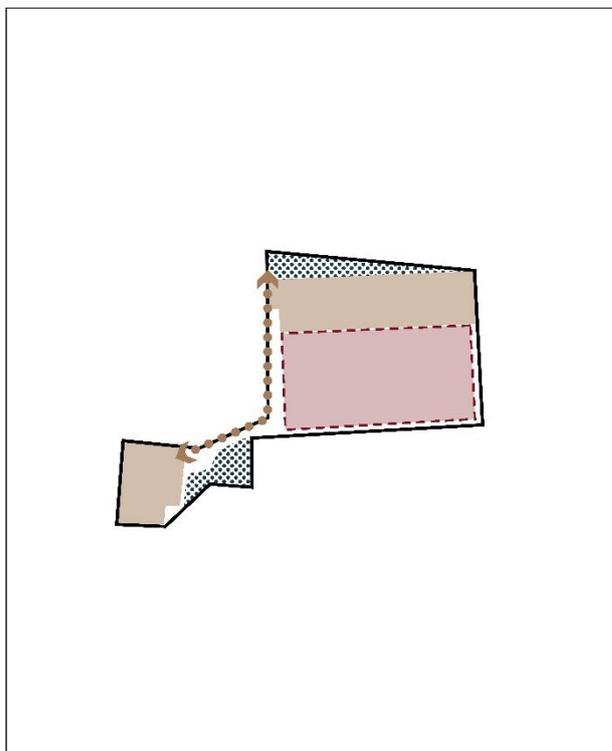
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 | AT1 | ROSCIATE

Si tratta di un intervento nel centro antico di Rosciate. L'ambito destinato prevalentemente a residenza è intimamente legato alla demolizione delle superfetazioni degli edifici della parrocchia di Rosciate.

Estratto ortofotografico



Schema dell'assetto insediativo dell'area di trasformazione



Legenda

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Parcheggio pubblico
-  Verde esistente da mantenere
-  Sedime edificabile
-  Percorsi ciclopeditoni

Superficie territoriale: 3.025 mq

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1 | AT1 | ROSCIATE

A Superficie territoriale: 3.025 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli delle gioventù

C1 Esercizio di vicinato

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/Studi professionali

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature sanitarie (AC 4)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Servizi di edilizia sociale (ERP)

F Aree e attrezzature sportive (AVS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL 1.100 m²;
- Altezza dell'edificio 2 piani (7,50 metri);
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PA.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a Piano Attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla demolizione delle superfetazioni degli edifici della parrocchia di Rosciate.

- Verificare il rischio archeologico (l'ambito è posizionato tra due tracciati viari storici)
- La proprietà attuale dovrà predisporre, prima dell'inizio dell'operazione edilizia, una lettera d'intenti a favore del Comune di Scanzorosciate ove sarà esplicitato l'impegno di ristrutturare l'oratorio e i suoi annessi.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 | AT2 | NUOVO PARCO SUD

Insieme alle aree destinate a parco, non ricomprese all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione, costituisce l'intervento ambientale più rilevante del PGT 3.0. L'operazione nel suo complesso definisce e completa il quadrante sud tra via Moro e via Galimberti.

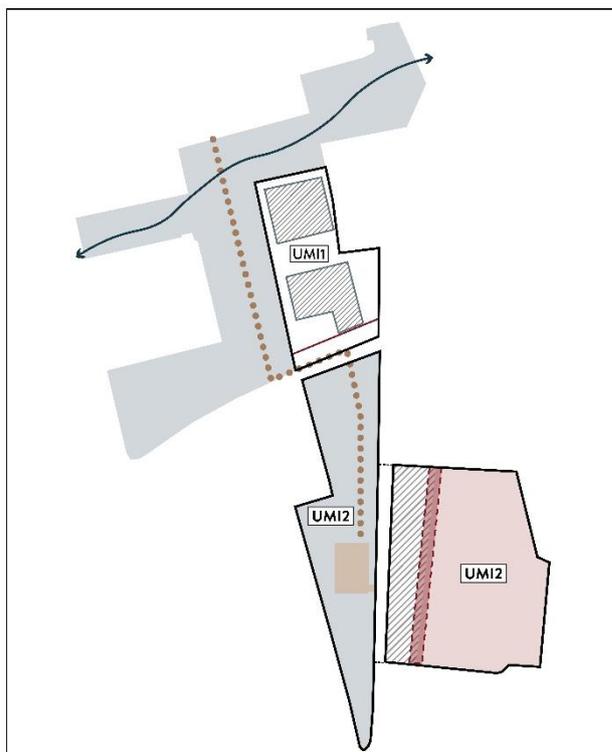
UMI1 - Si tratta della riqualificazione del comparto industriale prospiciente via Moro, lato ovest.

UMI2 - Si tratta di un ampliamento di un comparto industriale per l'edificazione di un magazzino verticale su di un'area destinata a parcheggio di proprietà comunale con la creazione di un parco pubblico a ovest di via Moro.

Estratto ortofotografico



Schema dell'assetto insediativo dell'area di trasformazione



Legenda

-  Perimetro ambito di trasformazione
-  Parco pubblico
-  Area destinata a parcheggio
-  Ambito produttivo esistente
-  Area da cedere al privato
-  Edifici esistenti
-  Limite edificabilità
-  Sedime edificabile
-  Percorsi ciclopedonali
-  Connessioni ecologiche

Superficie territoriale totale: 40.227 mq

Superficie UMI1: 9.626mq

Superficie UMI2: 30.601 mq

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 | AT2 – UMI1 | NUOVO PARCO SUD

A Superficie territoriale: 9.626 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

Artigianato e industria

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso previste dal PGT.

C Indici e parametri

- SL ampliamento del 20% della SL esistente;
- Altezza dell'edificio come esistente;
- Rapporto di copertura ampliamento del 20% della SCOP.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- L'ampliamento può essere realizzato a sud fino all'allineamento dell'edificio oggi esistente prospettante via Moro nel limite dell'altezza preesistente.;
- Si richiede per la trasformazione e il comparto in generale un'alta qualità progettuale che sarà concertata con gli uffici tecnici e valutata dalla Commissione del Paesaggio.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2 | AT2 – UMI2 | NUOVO PARCO SUD

A Superficie territoriale: 30.601 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

F Aree e attrezzature sportive (AVS)

F Parcheggi (P)

F Spazi aperti e aree verdi (AV)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL 1.500 m²;
- Altezza dell'edificio 12 metri;
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del PA.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a Piano Attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- Data l'alta qualità progettuale richiesta per la trasformazione pubblica/privata il progetto preliminare, il progetto definitivo del PA e il progetto architettonico saranno redatti da un tecnico incaricato dall'amministrazione comunale a spese dell'operatore privato;
- La superficie dell'area, oggi di proprietà comunale, da cedere al privato (di circa 2.500 m²) sarà da definirsi esattamente solo durante la redazione del PA;
- La fascia di rispetto minima della pista ciclabile esistente verso l'ambito produttivo dovrà essere di almeno 3,00 m;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità.

E Criteri di intervento

- Si fa obbligo di produrre un progetto preliminare che comprenda anche la sistemazione dell'area destinata a parco pubblico con le seguenti precisazioni: l'area del parco di circa 11.000 m² dovrà essere acquistata dall'Amministrazione Comunale; solo quando le aree potranno essere messe a disposizione, il privato realizzerà il parcheggio pubblico all'interno del parco stesso di misura non inferiore a 50 posti auto.

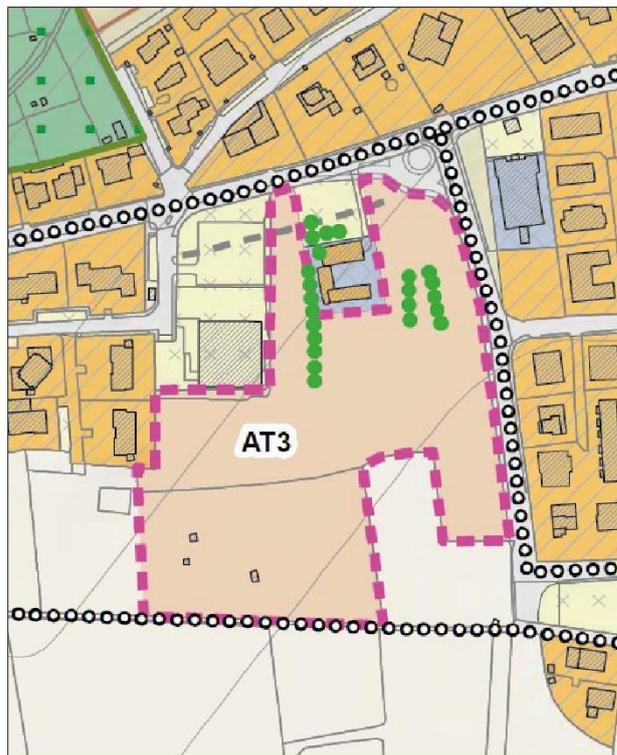
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 | AT3 | AREA IMPIANTI SPORTIVI

È il luogo deputato per l'insediamento dei servizi sportivi a scala urbana. Oltre a quelli esistenti sarà il luogo per le attrezzature e gli spazi aperti sportivi convenzionali e non.

Estratto ortofotografico



Estratto PGT 3.0



Superficie territoriale: 24.561 mq

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 | AT3 | AREA IMPIANTI SPORTIVI

A Superficie territoriale: 24.561 m²

B Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

F Attrezzature sportive (SP)

F Spazi a verde (V)

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

F Attrezzature civiche e amministrative (AC 1)

F Attrezzature sociali (AC 2)

F Attrezzature culturali (AC 3)

F Attrezzature sanitarie (AC 4)

F Attrezzature per servizi generali (AC 5)

F Attrezzature scolastiche (AS)

F Parcheggi (P)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Appendice 2 non enunciate ai commi.

C Indici e parametri

- SL secondo i contenuti del progetto;
- Altezza dell'edificio secondo i contenuti del progetto;
- Rapporto di copertura secondo i contenuti del progetto.

D Modalità di intervento

- Gli interventi sono di iniziativa pubblica.

E Criteri di intervento

- Verificare il rischio archeologico (l'ambito è posizionato lungo un tracciato viario storico lungo il quale sono noti ritrovamenti di interesse archeologico).

TITOLO 02 RETE ECOLOGICA COMUNALE

ARTICOLO 41 VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- 41.1 Le disposizioni per la rete ecologica comunale assumono carattere di indirizzo, raccomandazione e prescrizione e concorrono al più ampio sistema della disciplina territoriale e paesistica del PGT, trovando coerenza sia con la dimensione paesistica (DDP) che con quella regolamentare propriamente detta (PDR).
- 41.2 Le indicazioni ecologiche di livello regionale e provinciale si ritengono implicitamente assunte e trovano declinazione all'interno della disciplina ecologica, intesa come insieme di linee normative e azioni attuative della REC. In caso di contrasto tra le presenti norme e le disposizioni derivanti dagli atti di pianificazione preordinata (PTR, RER e PTCP) questi ultimi assumono carattere di prevalenza.
- 41.3 La carta della Rete Ecologica Comunale si compone di elementi ricognitivi, progettuali e normativi per la gestione degli elementi naturali o antropici facenti parte della rete ecologica comunale.
- 41.4 L'impostazione con cui la rete ecologica comunale è stata costituita è quella fornita da Regione Lombardia, la quale prevede l'individuazione (ove presenti) dei seguenti sei elementi: nodi, corridoi, aree di supporto, varchi, elementi di criticità e zone di riqualificazione ecologica. Ciascuna categoria si compone in realtà di una molteplicità di elementi, ognuno dei quali viene sottoposto a disciplina.
- 41.5 Le azioni di riqualificazione ecologica trovano la loro naturale collocazione all'interno del complesso degli atti di Piano, quale insieme di aree o iniziative di interesse pubblico volte all'implementazione dei servizi ecosistemici resi dalle reti ecologiche di scala comunale.
- 41.6 Le previsioni che comportano trasformazione di suolo agricolo o naturale ("suolo libero" ai sensi della carta del consumo di suolo) sono assoggettati ad accorgimenti progettuali di tipo ecologico, i quali prevedono la predisposizione di interventi mitigativi per la riduzione delle criticità derivanti dall'inserimento delle opere e per il migliore inserimento paesistico delle stesse.
- Oltre alla mitigazione, vengono individuate misure compensative in proporzione al valore ecologico a risarcimento delle superfici naturali o agricole trasformate, così come disciplinato dall'art. 37, da selezionarsi all'interno delle azioni descritte nei successivi articoli. È tuttavia facoltà dell'Amministrazione proporre ai richiedenti differenti modalità compensative (anche mediante monetizzazione), su aree di ulteriore individuazione, purché gli interventi compensativi rispondano agli obiettivi generali e specifici di cui al presente progetto di REC.

ARTICOLO 42 OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

42.1 CORRIDOI

Descrizione:

Sono le aree importanti per mantenere la connettività della rete ecologica, in particolare tra i nodi della rete e subordinatamente anche con le aree di supporto.

In relazione alla continuità territoriale della REC i corsi d'acqua e le pertinenti fasce ripariali costituiscono un corridoio fondamentale capace di garantire la continuità ecologica sul territorio; il progetto di REC individua con apposito segno grafico le aree attigue ai corsi d'acqua quali corridoi di continuità ambientale.

Obiettivi:

- Mantenere la continuità ecologica del corridoio stesso;
- Favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata densità di urbanizzazione;
- Mantenere adeguati livelli di permeabilità ecologica negli ambiti ripariali (passaggio fauna);
- Aumento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente entro le aree agricole comprese entro i corridoi.

Raccomandazioni:

- Mantenimento della continuità territoriale entro il territorio interessato, avendo cura che le trasformazioni (soprattutto lineari) si attengano a criteri di compatibilità con gli elementi ecologici;
- Tutte le trasformazioni sono sottoposte a procedimento di valutazione anche in riferimento alle tematiche ecologiche, tra le quali rientrano il mantenimento della capacità di connessione lungo il corridoio, la definizione di misure mitigative e compensative, l'opportunità localizzativa rispetto agli elementi della rete ecologica (anche non cartograficamente rilevati, quali ad esempio formazioni vegetali minori, corsi d'acqua e reticoli idrici in genere, ecc.).

Prescrizioni:

- Sono vietate trasformazioni edilizie che riducano la larghezza del corridoio (misurata nel senso del lato più stretto) di oltre il 10% dell'estensione complessiva del corridoio stesso;
- La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di trasformazione;
- L'utilizzazione boschiva (taglio alberi) anche in forma di siepi e filari, è sempre eseguita previa comunicazione comunale, e condotta secondo le modalità specificate entro il regolamento comunale del verde pubblico e privato.

42.2 AREE DI SUPPORTO

Descrizione:

Sono aree di valenza ambientale in grado di supportare la rete ecologica, soprattutto in termini di disponibilità di ambienti di supporto alle aree principali (nodi), in un'ottica di separazione e protezione dei nodi rispetto alla circostante matrice.

Obiettivi:

- Tutela dell'integrità del mosaico agricolo/boschivo tradizionale, come supporto alla connessione Ecologica dei varchi e dei corridoi ecologici;
- Tutela della vegetazione arborea ed arbustiva diffusa avente carattere tradizionale (argini boscati, filari, siepi campestri).

Raccomandazioni:

- Mantenimento della variabilità ecosistemica complessiva, evitando la sottrazione di ambienti naturali (prati, macchie boscate, coltivi, vegetazione lineare) costitutivi del paesaggio agrario esistente. Sarebbe bene evitare l'inserimento di colture agricole intensive, laddove necessario mantenere dimensioni contenute che non compromettano la connettività negli ambiti interessati.

Prescrizioni:

- Considerato che l'elemento di tutela è dato dall'insieme dei caratteri ecosistemici che caratterizzano l'ambito, sono vietati tutti gli interventi di modifica delle forme naturali dei luoghi (es. rettifica del profilo tramite scavi e riporti) nonché la recinzione dei fondi mediante recinzioni a bassa permeabilità per la fauna;
- La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di Trasformazione.

42.3 TRAMA DEL RETICOLO IDRICO

Descrizione:

Comprende l'insieme dei corpi idrici facenti capo al reticolo idrico minore, tipicamente di competenza comunale o di Consorzi di bonifica e irrigui. Il reticolo idrico costituisce essenziale elemento di connettività ecologica all'interno dei territori ad agricoltura intensiva, soprattutto se accompagnato da vegetazione lineare ed elevato grado di naturalità dell'alveo.

Obiettivi:

- Tutela degli equilibri biologici, ecologici ed idraulici dell'elemento, nel rispetto delle esigenze di utilizzo irriguo dei tratti;
- Conservazione degli elementi di naturalità;
- Implementazione della capacità di connessione mediante interventi di arricchimento vegetazionale e gestione ecologica dei corsi d'acqua.

Raccomandazioni:

- Divieto di creare alterazioni o modifiche alla morfologia naturale dei corsi d'acqua. Sono tuttavia sempre ammessi interventi volti al miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica;
- Utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica (palificate, palizzate, cordionate, sistemazioni con astoni di salice, ecc.) per il consolidamento spondale;
- Conservazione e ricostituzione della copertura vegetazionale lineare presente lungo il corridoio;
- Gestione delle fasce rispetto mediante incentivi alla conversione verso forme di agricoltura a basso impatto (agricoltura conservativa, agricoltura biologica, ecc.);
- La trama irrigua costituisce inoltre contesto privilegiati per l'esecuzione di interventi di miglioramento ambientale. A tal fine sono incentivati interventi di nuova piantumazione spondale, diversificazione ambientale delle sponde, creazione di aree rifugio per pesci, ecc. Trovano applicazione le linee guida indicate all'interno del Quaderno della Ricerca di Regione Lombardia n. 92, "La riqualificazione dei canali agricoli – linee guida per la Lombardia");
- Stipula di accordi con i Consorzi irrigui e di gestione del reticolo principale e minore ai fini dell'applicazione di modalità ecologicamente coerenti di gestione dei corpi idrici.

Prescrizioni:

- Sono vietati tutti gli interventi in grado di creare discontinuità di tipo permanente alla continuità vegetazionale e alla naturalità delle sponde e degli alvei, ad eccezione delle opere di pubblica utilità o per iniziative sovracomunali;
- Gli interventi di miglioramento della funzionalità irrigua dei canali devono escludere impermeabilizzazioni permanenti, garantendo che almeno il terzo superiore della sezione sia realizzato in terra e opportunamente rivegetato;
- È vietata la rettifica dei corpi idrici;
- Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del reticolo idrico minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal "Quaderno Regionale delle Opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla D.G.R. 29.02.2000 n. 6/48740.

42.4 Sistemi verdi lineari in ambito agricolo

Descrizione:

Comprende l'insieme delle formazioni vegetali lineari (siepi o filari) in ambito agricolo. La trama verde lineare costituisce essenziale elemento di connettività ecologica all'interno dei territori ad agricoltura intensiva.

Obiettivi:

- Tutela delle formazioni lineari (siepi e filari) in ambito agrario;
- Definizione di modalità gestionali per il mantenimento della funzionalità ecologica.

Raccomandazioni:

- È perseguito il generale intento di riqualificare le formazioni lineari esistenti, mediante l'arricchimento compositivo, l'ampliamento laterale e longitudinale delle formazioni, la ricostituzione di situazioni danneggiate o interrotte, il contenimento delle specie esotiche o alloctone;
- Sono da potenziare le linee di connessione principale mediante creazione di macchie boscate lungo i sistemi verdi aventi funzione di "stepping stone";
- Siepi e filari sono ambiti oggetto di compensazione ecologica, mediante interventi di ricostituzione, arricchimento compositivo (anche con specie di richiamo per la fauna selvatica), aumento delle superfici.

Prescrizioni:

- È vietata l'estirpazione di siepi e filari. Ogni intervento di rimozione di siepi o filari è soggetto a specifica autorizzazione comunale, e prevede il rinnovo della formazione con specie e caratteristiche ecologicamente coerenti, seppure in posizione anche differente, purché realizzata secondo criteri di buona pratica agronomica e selvicolturale;
- Le trasformazioni di sistemi verdi lineari per effetto di interventi urbanistici o edilizi in genere (anche di tipo agricolo o per sistemazioni fondiarie) sono sempre accompagnate dalla ricostituzione di nuove formazioni di pari lunghezza e caratteristiche, da eseguirsi su proprietà del richiedente o su altre aree disponibili;
- La gestione di siepi e filari avviene mediante sola potatura e sfalcio della vegetazione erbacea. È vietata la sostituzione delle specie autoctone esistenti.

ARTICOLO 43 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA – LE AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE E L'IMPLEMENTAZIONE DELLA R.E.C.

43.1 La struttura di rete ecologica comunale precedentemente delineata necessita di una serie di interventi principalmente volti al rafforzamento della struttura ecosistemica esistente e alla creazione di nuove unità ecologiche, anche in un'ottica di riqualificazione ambientale e territoriale. La ricognizione degli elementi ecologici comunali ha infatti ravvisato la necessità di definire alcune azioni o modalità di gestione del territorio aventi valenza ecologica:

- Azione 1 – Riqualificazione e potenziamento della vegetazione lungo i principali corsi d'acqua;
- Azione 2 – Potenziamento della connettività entro le aree di supporto e corridoi;
- Azione 3 – Naturalizzazione e valorizzazione della trama irrigua;
- Azione 4 – Sistema delle connessioni eco-fruitive di progetto;
- Azione 5 – Incremento del grado di biodiversità in ambito urbano.

43.2 Le azioni di cui al precedente comma sono attuate mediante una molteplicità di iniziative, sia pubbliche che private, aventi il generale scopo di dare attuazione concreta al progetto di rete ecologica definito all'interno del presente documento e sono così identificate:

AZIONE 1 – RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DELLA VEGETAZIONE LUNGO I PRINCIPALI CORSI IDRICI

Necessità di mantenere in condizioni ecologiche adeguate il corredo vegetazionale lungo le principali seriole, vasi, rogge e canali per tutto il tratto comunale.

Modalità realizzative:

Le opere, di tipo prettamente forestale, prevedono interventi di riqualificazione della vegetazione perifluviale, mediante le seguenti categorie di interventi:

- Taglio di contenimento della vegetazione alloctona (es. ailanto, robinia);
- Eliminazione degli elementi deterrenti;
- Riqualificazione selvicolturale della struttura;
- Controllo a fini idraulici della vegetazione (es. piante pericolanti a rischio caduta in alveo);
- Piantumazioni di rinforzo.

AZIONE 2 – POTENZIAMENTO DELLA CONNETTIVITÀ ENTRO LE AREE DI SUPPORTO E CORRIDOI

Necessità di definire una strategia che miri alla riqualificazione del tessuto agricolo e dei sistemi verdi in esso contenuti, in una logica complessiva di riassetto del territorio agricolo che preveda anche Iniziative volte al modo agricolo e alle relative forme di lavorazione agricola. Sovente infatti i territori agricoli, pur caratterizzati da una certa continuità spaziale, mostrano livelli di connettività piuttosto bassi, sia per l'assenza di elementi verdi lineari sia per il grado di intensivizzazione che li contraddistingue.

Modalità realizzative:

- Creazione di nuove aree vegetate in forma di boschi e macchie boscate;
- Aumento della dotazione di sistemi verdi lineari (es. lungo la trama irrigua);
- Adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale (trattandosi di iniziative e modalità gestionali dei fondi agricoli privati, la realizzazione non può che passare tramite forme di incentivazione, divulgazione ed eventuale assistenza tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale).

AZIONE 3 – NATURALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA TRAMA IRRIGUA

Implementare il grado di permeabilità dei territori agricoli mediante interventi di naturalizzazione della trama irrigua, anche mediante il rafforzamento dell'equipaggiamento verde spondale.

Modalità realizzative:

- Gli interventi prevedono principalmente misure a favore della naturalizzazione degli alvei. Parte delle indicazioni qui riportate sono tratte dal quaderno ERSAF "*Linee guida per la valorizzazione delle funzioni di connessione ecologica dell'agricoltura in corrispondenza della R.E.R. Lombarda*".

AZIONE 4 – SISTEMA DELLE CONNESSIONI ECO-FRUITIVE DI PROGETTO

Individuazione di una rete di itinerari ciclo-pedonali di fruizione paesaggistica al fine di promuovere:

- La percorrenza degli spazi aperti (seppure in continuità con i percorsi presenti in zona urbana);
- La connessione degli spazi aperti attraverso greenways, dove la natura del collegamento assume valenza non solo fruitiva ma anche ecologica, soprattutto se in accompagnamento con opere a verde di tipo lineare (filari complessi, siepi, ecc.).

Modalità realizzative:

- L'attuazione di tali percorrenze è sempre subordinata ad un consistente equipaggiamento vegetazionale, da definirsi secondo modalità tecniche prestabilite.

AZIONE 5 – INCREMENTO DEL GRADO DI BIODIVERSITA' IN AMBITO URBANO

Perseguire il generale intento di costituire (o ricostituire) un verde urbano di qualità, realizzato con specie idonee al contesto territoriale, finalizzato ad incrementare il grado di biodiversità all'interno dei nuclei edificati. Ogni nuova realizzazione tiene conto delle esigenze ecologiche, agronomiche e paesaggistiche delle specie messe a dimora, con particolare attenzione agli spazi per la crescita di chiome ed apparati radicali.

Modalità realizzative:

- La gestione del verde urbano richiede approcci multipli, di tipo prettamente agronomico e paesistico-architettonico, oltre che ecologico. Il nuovo verde urbano è realizzato anche allo scopo di favorire le connessioni verso il tessuto agricolo, mediante aree realizzate con criteri di tipo naturalistico alternando spazi per la fruizione tradizionale a zone semi-naturali con funzione di rifugio, filtro, ecc.
- L'introduzione di specie alloctone potenzialmente invasive è assolutamente da evitare, data la capacità di queste specie di diffondersi negli ambiti naturali circostanti e di creare, di conseguenza, un enorme danno ambientale ed economico (costi di monitoraggio e interventi di eradicazione). La Legge Regionale 31.03.2008, n. 10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della Flora e della vegetazione spontanea" prevede il divieto di piantumazione di specie arboree, arbustive ed erbacee elencate nella lista nera di Regione Lombardia, aggiornata nel 2019 (D.G.R. n. 2658 del 16.12.2019).

APPENDICE 1 DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
Superficie Territoriale	ST	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.	SI	
Superficie Fondiaria	SF	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.	SI	
Indice di edificabilità Territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la sup. lorda
Indice di edificabilità Fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la sup. lorda
Carico Urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
Superficie Coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale	SI	Gli sporti superiori a 1,50

		della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.		m sono da considerarsi nella loro interezza.
Superficie Permeabile	SP	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.	SI	
Indice di Permeabile	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
Indice di Copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
Superficie TOTale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
Superficie Lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
Superficie Utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
Superficie Accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: - I portici e le gallerie pedonali; - I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; - Le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; - Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.



		<p>i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</p> <ul style="list-style-type: none"> - I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; - I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; - Spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - I corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; - I volumi tecnici; - Le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 		
Superficie Complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
Superficie CALpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi,



				sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
Volume Totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile,	NO	

		ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.		
Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> - All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane 	NO	
Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini della applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee



				ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria	NO	
Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa	NO	

		lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.		
Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione.
Altezza Urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione.
Volume Urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione.

APPENDICE 2 CLASSIFICAZIONE DESTINAZIONI D'USO E NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Le categorie funzionali/destinazioni d'uso sono di seguito elencate in coerenza con quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR 380/2001:

- A. Residenziale
- B. Turistico-ricettiva
- C. Commerciale
- D. Produttiva e direzionale
- E. Rurale / agricola
- F. Servizi pubblici

Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia:

A. RESIDENZIALE

A1. Residenze

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi.

Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono equiparate alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere come definite dai rispettivi articoli della medesima legge:

- Case per ferie - art. 23;
- Case e appartamenti per vacanze - art. 26;
- Foresterie lombarde - art. 27;
- Locande esistenti - art. 28 c4;
- Bed & breakfast - art. 29.

B. TURISTICO-RICETTIVA

B1. Strutture ricettive alberghiere

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:

- Alberghi o hotel / motel;
- Residenze turistico alberghiere;

- Alberghi diffusi;
- Condhotel;
- Locande di nuova realizzazione; art. 28 c5;
- Glamping.

B2. Ostelli della gioventù

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015.

B3. Villaggi turistici e campeggi

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

B4. Aree di sosta

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

C. COMMERCIALE E PUBBLICI ESERCIZI

C1. Esercizio di vicinato

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita¹ non superiore a 150 m². Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e s.m.i.

Nella categoria Esercizio di vicinato sono compresi anche i temporary stores ovvero un particolare esercizio di vicinato negozio a tempo che rimane aperto in genere per limitati periodi sino a esaurimento della merce.

Rientrano inoltre nella presente categoria anche i negozi storici, intesi quali unità locali che svolgono attività di commercio al dettaglio in sede fissa;

NORMA SPECIALE PER GLI ESERCIZI DI VICINATO

Gli esercizi di vicinato abilitati (con autorizzazione o Scia) e attivi alla data di entrata in vigore delle presenti norme di PGT possono, nel rispetto delle previsioni urbanistiche e dei regolamenti edilizi, ampliare la propria superficie di vendita fino ad un massimo di 200 m², senza che tale ampliamento configuri l'ipotesi insediativa della tipologia di "media struttura di vendita", permanendo quindi nella tipologia "esercizi di vicinato" anche per quanto attiene le disposizioni in materia urbanistico-edilizio e degli standards.

Tale disposizione si applica ai titolari delle attività dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di PGT e anche a chi sia subentrato ai suddetti titolari mediante procedura di subingresso.

¹ Per superficie di vendita (nelle presenti NTA abbreviata "SV") di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

C2. Media struttura di vendita

Sono medie strutture di vendita gli esercizi aventi SV superiore ai limiti di cui agli esercizi di vicinato e fino a 1.500 m².

C3. Grande struttura di vendita

Sono le tipologie aventi SV superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (1.500 m²).

In caso di superamento della consistenza demografica di 10.000 abitanti residenti (secondo i dati annuali dell'anagrafe comunale), le dimensioni soprariportate saranno automaticamente modificate ai sensi dell'articolo 4 del D.lgs 114/98.

C4.1. Centro commerciale

Una media o una grande struttura organizzata in forma unitaria ovvero una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio comuni, asserviti a tale struttura edilizia, gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui al paragrafo 2, comma 1, lettera f) e paragrafo 3, commi 6 e 7, dell'allegato A alla D.G.R. 1193/2013 ed eventuali successive modifiche o integrazioni o sostituzione normativa.

La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con le disposizioni previste nelle presenti norme.

A questa definizione sono riconducibili e quindi compresi, anche:

C4.1.1 Il centro commerciale aggregato, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

C4.1.2 Il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

C4.1.3 Il Factory Outlet Centre (FOC), avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

C4.2 Parchi commerciali

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Non si configura comunque un centro commerciale-struttura organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

- a. Ogni esercizio deve essere separato fisicamente dagli altri e dotato di accessi propri;
- b. L'accesso ad ogni esercizio deve essere autonomo dalla via pubblica, anche collocata tra l'immobile ed il parcheggio;
- c. Gli spazi di servizio devono essere propri e autonomi e non oggetto di gestione unitaria;
- d. Non devono essere costituite forme consortili di gestione commerciale e promozione dei diversi esercizi commerciali insediati;
- e. Ogni esercizio deve disporre di propria area autonoma di carico e scarico, con accesso diretto da parte dei mezzi di trasporto e consegna;
- f. Non devono esistere, tra un esercizio e gli altri, percorsi pedonali privati di collegamento;
- g. L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

In tutti i locali in cui alla data della presente variante siano autorizzate medie strutture di vendita, anche qualora tale tipologia non risulti più ammissibile, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere, il subingresso da parte di terzi e, in caso di cessazione, la sua eventuale sostituzione con altra attività della medesima tipologia.

Dove è ammessa una tipologia di commercio di dimensioni maggiori è sempre consentita quella di dimensioni minori.

C5. Commercio all'ingrosso

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Le modalità di esercitare il commercio all'ingrosso sono molteplici visto anche l'utilizzo delle attuali forme di telecomunicazione quali le reti informatiche e in particolare di Internet.

Le tipologie di commercio all'ingrosso possono essere:

- a. Con sede e deposito;
- b. Senza sede, in ufficio, in abitazione o altro;
- c. Congiunto al commercio al dettaglio.

Il commercio all'ingrosso con deposito può essere esercitato solo nelle aree e negli immobili che ne prevedono la specifica ammissibilità della destinazione d'uso.

Il commercio all'ingrosso senza deposito, senza movimentazione di merci, può essere esercitato nei locali che abbiano la destinazione d'uso funzionale connessa alle modalità di svolgimento: direzionale, in caso di ufficio; residenziale, in caso di abitazione; nessuna, in caso di e-commerce.

Il commercio all'ingrosso svolto congiuntamente al commercio al dettaglio può essere svolto nei locali che hanno la destinazione d'uso per il commercio al dettaglio alle condizioni previste dallo specifico paragrafo ed in particolare che vi sia per i locali interessati il titolo abilitativo (scia e/o autorizzazione) per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio.

Nei locali con destinazione d'uso esclusiva di commercio all'ingrosso (di cui al comma 3, lettera a.) non può in ogni caso essere esercitato il commercio al dettaglio.

L'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita di commercio al dettaglio e di quella di vendita all'ingrosso, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è sempre possibile, senza bisogno della specifica destinazione d'uso di commercio all'ingrosso. A tal fine si considera l'intera superficie di vendita autorizzata per il commercio al dettaglio ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività. (D.G.R. 20.12.2013 n. X 1193 allegato A p.7.2)

La superficie di vendita è calcolata nella misura di $\frac{1}{2}$ della superficie utilizzata per la vendita di:

- a. Macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b. Materiale elettrico;
- c. Colori e vernici, carte da parati;
- d. Ferramenta ed utensileria;
- e. Articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f. Articoli per riscaldamento;
- g. Strumenti scientifici e di misura;
- h. Macchine per ufficio;
- i. Auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j. Combustibili;
- k. Materiali per l'edilizia;
- l. Legnami.

C6. Vendita della propria produzione

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- a. L'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;

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

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

C7. Distributori di carburante

Comprende le attività di distribuzione di carburante e relativi servizi accessori, insediate nelle aree eventualmente individuate dal Piano delle Regole, nonché all'interno delle aree stradali e relative fasce. Rispetto alla destinazione di distribuzione di carburante sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato nella misura massima di due unità per impianto. Sono funzioni compatibili, anche, le attività di autolavaggio, le attività del settore artigianale connesse con l'attività principale, quali officine di riparazione, a condizione, ove siano poste in prossimità di edifici o complessi residenziali, che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri.

C8. Vendita di merci ingombranti

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita ovvero mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari la superficie di vendita è computata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (D.G.R. 20.12.2013 n X 1193 allegato A p.7.1) e successive modifiche, integrazioni o sostituzione normativa.

Altre forme speciali di vendita al dettaglio:

Il D.lgs 114/98 prevede lo svolgimento del commercio al dettaglio anche attraverso forme speciali di vendita al dettaglio: con apparecchi automatici, vendita per corrispondenza, televisione o altri sistemi di comunicazione, commercio elettronico, vendite effettuate al domicilio del consumatore.

Tali vendite, che per la propria organizzazione aziendale, non abbisognano di una specifica destinazione urbanistica per il commercio al dettaglio, sono normalmente effettuate presso depositi, magazzini, uffici, abitazioni o attrezzature informatiche. In esse non vi è l'accesso dei clienti e pertanto non abbisognano di specifici standards urbanistici se non quelli specifici degli edifici in cui hanno sede, in relazione alla particolare destinazione d'uso (deposito, magazzino, ufficio, abitazione, ecc.). Gli apparecchi automatici possono essere installati in qualsiasi destinazione d'uso. Solo in caso in cui un intero locale sia ad essi destinato in forma esclusiva si renderà necessaria la destinazione d'uso commerciale. Il commercio elettronico non richiede destinazione commerciale e se effettuato unicamente con attrezzature informatiche (quindi senza deposito o magazzino) non abbisogna di alcuna destinazione d'uso.

C9. Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, pub, caffè, gelaterie, pasticcerie con annesse salette, spazi relativi al funzionamento. Sono identificati prevalentemente nei locali ove avviene la somministrazione al pubblico

di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto (o non), che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati. Sono anche i locali aperti al pubblico ove non avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nonché la vendita per il consumo sul posto. Questi comprendono circoli anche privati con dotazione di spazi di intrattenimento ad esempio per giochi leciti (es. sale giochi, sale scommesse per le quali valgono le limitazioni di cui alla L.R. 8/2013 art. 5). Rientrano nella presente categoria i locali storici, intesi quali unità locali esclusivamente o prevalentemente dedite alla ristorazione o alla somministrazione di alimenti e bevande.

C9.3 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

I pubblici esercizi dichiarati con la dicitura “attività pubblico spettacolo” afferiscono ad attività e spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, discoteche, sale da ballo, sale ricreative (bingo, biliardo, sale giochi, etc.).

D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE

D1. Artigianato e industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte nella produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte o distinte, nonché le attività di demolizione e di recupero.

Si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta e i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.

D1.1 Logistica e autotrasporti

Sono le attività di autotrasporto, di logistica merci e spedizionieri. Trattandosi di attività complementari a quelle produttive, con basso impiego di personale, sono considerate attività intermedie tra produttivo e servizio.

D2. Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

- Dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti (entro i 150 m² di SL);
- Ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
- Organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 08.08.1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione “artigianato di servizio” le seguenti attività indicate nella tabella sotto riportata:

ARTIGIANATO DI SERVIZIO (elenco indicativo)	
Servizi alla persona e all'igiene della persona:	Odontotecnici
	Ottici
	Acconciatori
	Estetisti
	Pedicure, manicure, visagista
	Altri servizi per l'igiene personale
Servizi per l'abbigliamento:	Calzolari
	Sarti, modisterie
	Pellicciai
	Lavanderie
Servizi dell'alimentazione:	Produzione di pasta fresca
	Rosticcerie, friggitorie
	Fornai
	Pasticcerie
	Pizza da asporto
	Gelaterie
Altri servizi:	Taxi noleggio con conducente
	Scuola guida
	Riparazione orologi e gioielli
	Studi e laboratori fotografici
	Decorazioni ceramiche
	Decorazioni artistiche, restauratori
	Tosatura, pulizia animali
	Servizi vari non altrove classificabili
Servizi alla casa e ai beni della casa:	Riparazioni varie
	Riparazione elettrodomestici
	Riparazione radio-TV e affini
	Laboratori di falegnameria
	Laboratori di tappezziere
	Lavorazione e assemblaggio articoli tecnici
	Imbianchini
	Installatori carta da parati
	Messa in opera di parquet
	Levigatori pavimenti
	Idraulici, installatori impianti di riscaldamento

	Elettricisti, antennisti
	Muratori
	Pavimentatori, rivestitori
	Lavorazioni affini all'edilizia
	Impermeabilizzazioni
	Corniciai e vetrai
	Restauro e doratura mobili
	Lattonieri e fabbri
	Giardinieri
	Pulizia ambienti, caldaie, camini
	Riparazione caldaie
	Ascensoristi
	Espurgo pozzi neri
	Impagliatori
	Materassai
Appalto pulizie	
Servizi all'auto:	Riparazione autoveicoli
	Riparazioni cicli e motocicli
	Elettrauti
	Gommisti
	Autorimesse e stazioni di soccorso
	Carrozzeri
Altri servizi:	Facchini, traslochi
	Tipografie, litografie
	Legatorie
	Trasporto merci
	Copisterie
Servizi alle imprese:	Contabilità e consulenza
	Servizi tecnici
	Traduttori
	Disegnatori tecnici
	Pubblicità
	Consulenza organizzativa
	Servizi di informatica
	Noleggio di beni mobili

D3. Uffici/studi professionali

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi rivolti sia alla persona sia alle imprese effettuate in locali destinati all'esercizio di attività professionali anche aperte al pubblico (es. studi professionali, attività finanziarie ecc.).

Rientrano nella categoria degli uffici e studi professionali le attività di commercio elettronico “online” ovvero le attività commerciali e di transazioni per via elettronica e comprende attività diverse quali: la commercializzazione di beni per via elettronica, la distribuzione on-line di contenuti digitali ecc.

D4. Attività paracommerciali

Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività indicate nella tabella allegata.

ATTIVITÀ PARACOMMERCIALI (elenco indicativo)	
Attività paracommerciali	Locali notturni
	Sale da gioco o biliardo, bingo
	Bowling, bocciodromi
	Cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi
	Locali per la raccolta di puntate o scommesse
	Attività di noleggio di beni mobili registrati o no
	Scuole guida
	Laboratori di vario tipo non artigianali (analisi mediche cliniche)
	Taxi noleggio con conducente
	Palestre
	Sale fitness
	Sportelli bancari, cambiavalute, e venditori di prodotti finanziari
	Agenzie assicurative
	Agenzie immobiliari
	Agenzie d'affari
	Centri di informatica
	Agenzie di onoranze funebri
	Agenzie di pubblicità e comunicazione
	Agenzie di viaggio

E. RURALE / AGRICOLA

E1. Residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

E2. Attrezzature e infrastrutture produttive

Strutture dirette alla conduzione del fondo e necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

E3. Allevamenti

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto di reciprocità da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

E3.1 Allevamenti zootecnici famigliari

Così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene;

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al Regolamento locale di Igiene.

E3.2 Allevamenti zootecnici non famigliari

Così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene;

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al Regolamento Locale di Igiene.

E4. Agriturismo

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

E5. Orto-floro-vivaismo

L'ortoflorovivaismo è un'attività puramente agricola, e così anche per le attività ad essa connesse ad eccezione di quelle non riconducibili direttamente a un'attività di coltivazione del fondo.

E6. Serre

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

Per quanto non specificato si rimanda alla D.G.R. della Regione Lombardia del 25.09.2017 n. X/7117.

F. SERVIZI PUBBLICI

AC1. Attrezzature civiche e amministrative

Comprendono le attrezzature connesse al funzionamento delle attività amministrative quali municipio; servizi comunali; ufficio postale, Polizia Locale, giudice di pace ecc.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

AC2. Attrezzature sociali

Sono le strutture destinate alla funzione di servizi quali case per anziani o alloggi protetti, centri sociali, centri civici, sedi di associazioni ecc.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

AC3. Attrezzature culturali

Sono attività a forte richiamo di utenze quali cinema, teatri, ecc. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uso attrezzati.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale a seconda del bacino di gravitazione.

AC4. Attrezzature sanitarie

Sono le strutture di tipo pubblico o privato destinate alla funzione di servizi quali: ospedali, case di cura, cliniche, centri di riabilitazione, beauty-farm ecc.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale.

AC5. Attrezzature per servizi generali

Comprendono le attrezzature ed i relativi spazi di servizio come i magazzini comunali e i servizi con funzione pubblica in genere compatibili con le funzioni del contesto nel quale si inseriscono.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o privati convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale.

ERP. Servizi di edilizia sociale

Sono alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica comunali o di enti di istituto che assolvono un ruolo di tipo sociale.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

AS. Attrezzature scolastiche

Si intendono la scuola dell'infanzia, la primaria e secondaria di primo e secondo grado, di gestione, comunali, provinciali, regionali o statali ed anche private.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

AR. Attrezzature religiose

Ai sensi del capo III "norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi" della L.R 12/05 e s.m.i. sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a. Gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b. Gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c. Nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- c-bis. Gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Non è consentito l'insediamento di nuove attrezzature religiose fino all'approvazione del Piano per le Attrezzature Religione, fatto salvo gli ampliamenti delle attrezzature esistenti e già riconosciute sul territorio comunale.

AVS. Aree e attrezzature sportive

Comprendono le attrezzature ed i relativi spazi di servizio destinate alle attività di tipo sportivo localizzate all'aperto o in strutture/edifici coperti.

La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o privati convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale o sovracomunale.

AV. Spazi aperti e aree verdi

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione a verde.

Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Dette aree sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

Rientrano nella presente categoria, ma non sempre concorrono alla dotazione di standard comunali, anche gli spazi verdi di mitigazione ambientale (verde in fascia di rispetto stradale, verde di arredo stradale, barriere vegetali acustiche) nonché le aree con valenza ecologica significativa e pertanto individuate come nodi urbani nella REC; questa funzione si configura come aggiuntiva di quelle sopra elencate.

P. Parcheggi

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti o asserviti ad uso pubblico, gratuitamente in occasione degli interventi edilizi che li interessano.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

Le tavole del Regime dei Suoli individuano anche le superfici destinate a Parcheggi Privati per le quali non sono ammesse trasformazioni urbanistiche.

Quando gli impianti privati sono convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

ST. Servizi e impianti tecnologici

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni, cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiale, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere e per la regolazione e depurazione delle acque reflue ecc.

Sono comunque sempre ammessi anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme i manufatti e le reti tecnologiche a servizio degli edifici anche se risultanti non ammissibili nelle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.

APPENDICE 3 NORME STUDI SPECIALISTICI

STUDI GEOLOGICI

- a. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici il PGT è corredato da apposito Studio geologico redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.
- b. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio geologico allegato al piano, costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT, con particolare riferimento alle prescrizioni a cui le aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.
- c. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo Studio geologico del PGT, oltre che gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17.01.2018 (Aggiornamento delle “Norme Tecniche per le Costruzioni”).

RETICOLO IDRICO MINORE

- a. Il reticolo idrografico individuato e classificato in Reticolo Idrico Principale (RIP), Reticolo Idrico Minore (RIM) e Reticolo Idrico Consortile, costituisce oggetto di specifico Studio del Reticolo Idrico che qui si intende interamente richiamato quale parte integrante del PGT.
- b. I corsi d'acqua, le rogge e i canali che costituiscono il reticolo idrico sono assoggettati a tutela specifica, in particolare è istituita una fascia di rispetto all'interno della quale alcune attività ed opere sono vietate e/o soggette ad autorizzazione e nulla osta idraulico, secondo le disposizioni dello Studio del Reticolo Idrico a cui si rimanda.
- c. L'esatta delimitazione delle fasce di rispetto dal reticolo idrico dovrà essere riportata, per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione, nelle planimetrie afferenti al progetto e ottenute da rilievi topografici da ritenersi approfondimento a scala di dettaglio dell'area di intervento.

INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

- a. Il PGT individua le aree nelle quali vengono esercitate attività a rischio di incidenti rilevanti (R.I.R.) Costituiscono parte integrante delle presenti norme i contenuti dell'elaborato ERIR redatto ai sensi delle linee guida Regionali approvate con D.G.R. 3753 del 11.07.2012.

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)

- a. Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) di cui alla L.R. 12/2005 con efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, disciplinati dalla normativa stessa del PTCP, alla quale si rimanda.
- b. La configurazione degli AAS sul territorio Comunale è indicata in specifico elaborato del Piano delle Regole che riporta la perimetrazione degli AAS definita dal PTCP.