

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

**DOTT. ARCH.
PIERGIORGIO TOSETTI**

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260
e-mail archtosetti@libero.it

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



adottato dal C.C. con delibera N° del
approvato dal C.C. con delibera N° del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: FEBBRAIO 2011

aggiornamenti:

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Fornovo San Giovanni , ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
2. Le presenti norme si integrano con la disciplina delle NTA del Documento di Piano che definisce tutte le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 2 Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua:
 - a. sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla legge a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi,
 - b. in forma diretta previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.

2. Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:
 - Il “Permesso di costruire” di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005
 - Il “Permesso di Costruire convenzionato” ai sensi dell’Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
 - La Denuncia di Inizio Attività di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/2005
 - ogni altro atto previsto dalla legge vigente che sia dalle stesse preordinato all’attuazione delle varie tipologie di intervento edilizio

3. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Denuncia di Inizio Attività, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell’intervento.

4. Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.

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

6. L’intervento mediante titolo abilitativo diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull’edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo, salvo sia prescritta dalle presenti norme la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativa.

7. Ove sia prescritto dalla presente disciplina o da quella del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi agli interventi edilizi possono essere ottenuti solo a

seguito dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

8. Tali strumenti, in particolare, sono:
 - a) I Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
 - b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
 - c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
 - d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
 - e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
 - f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente
 - g) I Piani di Coordinamento d' Area così come definiti al successivo art. 23

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

10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore o fatti oggetto di Convenzione registrata o trascritta al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

11. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa

1. Il Piano delle Regole persegue la perequazione urbanistica quale elemento che deve mirare in ogni situazione a definire un sistema di diritti e doveri nel quale le necessità del “pubblico” siano distribuite secondo sistemi equitativi.
2. A tal fine all’interno degli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi riferiti alle superfici territoriali e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà.

Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1 - Superficie territoriale (St)

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

2 - Superficie zonale (Sz)

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

3 - Superficie fondiaria (Sf)

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

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra la capacità edificatoria (volume o superficie edificabile) e la superficie dell'area alla quale essa è attribuita.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria complessiva e la superficie zonale.

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

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

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

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

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Tale distanza in tutte le zone, salvo prescrizioni particolari e tranne che negli ambiti di antica formazione deve essere, pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comune non inferiore a m 5,00, misurata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m.

Tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima prevista.

È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino o qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a consentire l'edificazione in aderenza.

La distanza minima può essere ridotta fino a ml 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione dovrà essere la profondità di ml 10,00.

È consentito in caso di sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT la riduzione della distanza dai confini fino ad un minimo di ml 1,5 purchè il sopralzo non fuoriesca dal sedime dell'edificio esistente e si rispettino le distanze minime inderogabili di ml 3 tra pareti cieche e ml 10 tra pareti finestrate secondo quanto stabilito al successivo punto 7.

7 - Distacco minimo fra edifici (De)

Per distacco tra pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima intercorrente tra pareti finestrate quando almeno una di esse sia finestrata, tale distanza non deve essere inferiore a m. 10, tranne che nella zona del Centro Storico.

La distanza si misura ortogonalmente.

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

Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a mt. 2,50 non hanno rilevanza ai fini dell'applicazione del presente articolo.

Le aperture nella copertura degli edifici realizzate con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione alla proprietà pubblica o dalle fasce oggetto ad esproprio nel progetto approvato.

In mancanza di tali dati il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, dal piede della scarpata se la strada è in trincea o dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi comprese le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

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

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti aggetti quali gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza di m 1,5 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate sulle tavole di zonizzazione del PGT con apposta simbologia grafica.

In generale, tranne che per le aree interne all'ambito di antica formazione, e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada
- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nella tavola 3 del PGT e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
 - a) ml 5,00 su strade di larghezza fino a ml 7,00
 - b) ml 7,50 su strade di larghezza tra ml 7.00 fino a ml 15,00
 - c) ml 10,00 su strade di larghezza superiore a ml 15,00.

9 - Altezza degli edifici (H)

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

Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture a due falde. Per piano di spiccatto in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.

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

Nei terreni acclivi (pendenza media superiore al 5%) la quota di riferimento l'altezza verrà misurata sulla mezzeria del fronte più alto del fabbricato.

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

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

11 – Unità di carico insediativo (UC) è determinato in rapporto alla dimensione della s.l.p. degli alloggi e definisce il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli standards urbanistici e di ogni altro parametro fissato dalla legge in rapporto alla volumetria dell'edificio.

12 - Carico urbanistico primario (CU): esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio indotto dalle diverse destinazioni d'uso. Esso è distinto e classificato in : basso, medio, alto.

13 - Densità arborea (DA) : individua il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento, così come specificata dalla disciplina dei singoli interventi (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

14 Densità arbustiva (Dar) : individua il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento, così come specificata dalla disciplina dei singoli interventi (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

15 – Tessuto insediativo: si configura come la porzione di un ambito edificato, all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) e di caratterizzazione edilizia sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.

16 - Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura come costruzione autonoma dal punto di vista spaziale, statico e funzionale.

17 – Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio

18 - Aree di pertinenza: costituiscono la porzione di superficie inedificata con cui gli edifici hanno un preciso legame funzionale, estetico e formale.

Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o, costituito mediante atto di asservimento.

19 – Ambito edificabile: è la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili interventi diretti di nuovo impianto o su eventuali edifici esistenti, a completamento del tessuto insediativo di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

20 - Volume del fabbricato V: viene misurato in metri cubi (mc) ed è la somma dei prodotti della superficie residenziale computabile di ciascun piano, come definita dal successivo art. 47, comprendendo gli eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di ml. 3,30.

Art. 5 Lotti liberi

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
2. Non è da considerare libero il “lotto funzionale” definito al successivo articolo 6.

Art. 6 Lotto funzionale

1. Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona urbanistica, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).
2. Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio, nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o complesso stesso.
3. Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne all'edificio o al complesso edilizio qualora le possibilità edificatorie del lotto di pertinenza di questa siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi

1. L'elaborato tav 3 del Piano delle Regole individua con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. I Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli altri strumenti di pianificazione esecutiva sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
3. La redazione dei Piani Attuativi avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.
4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme, i Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.
6. I Piani Attuativi sono corredati da elaborati tecnici che saranno stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e , in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, integrati dalle indicazioni dell'art. 11 delle NTA del Documento di Piano da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento e da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

7. In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori attuarsi anche separatamente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 40% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una specifica convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
9. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

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

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

Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

1. Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:
 - a. compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico
 - b. ad incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi
 - c. ad incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.
2. I diritti volumetrici di cui al precedente comma, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dall'art. 5 del Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo comma 3.
3. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione, incentivazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.
4. Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.
5. Le caratteristiche dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento e l'adeguata commerciabilità dei dritti saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.
6. L'utilizzazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi, all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta prevista dalla disciplina di zona.

Art. 10 Titolo edilizio convenzionato

1. Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, o, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, qualora si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato".
2. L'attuazione degli interventi con le modalità di cui al presente articolo è prevista:
 - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del previsto piano attuativo, o sussista la sola necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;
 - quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare esistente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero, senza incidenza sugli spazi pubblici o sulla situazione delle urbanizzazioni a rete.
3. Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque sia soggetto a disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
4. Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.
5. Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente titolo abilitativo ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti elementi:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
 - preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.
6. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:
- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.
7. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T, o, nei casi di cui al successivo comma 9, dalla Giunta Comunale;
 - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
8. I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
9. La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..
10. Qualora il titolo convenzionato differisca dallo schema tipo approvato, nonché nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la

sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

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

Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.
2. Il computo metrico estimativo sarà redatto sulla base del prezzario di riferimento del Comune di Fornovo San Giovanni
3. Il Permesso di costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione delle modalità attuative.
4. Ove il concessionario abbia dichiarato di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

Art. 12 Progetti preliminari

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività i proprietari degli immobili oggetto di intervento o gli aventi titolo, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del parere preventivo.
2. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
 - dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
 - dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno
3. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
4. I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.
5. Il parere preliminare che sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di permesso di costruire o nella presentazione della denuncia di Inizio Attività, rispetto alle quali purchè vengano presentate entro 12 mesi dalla data di comunicazione del parere e fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico edilizie, i profili già assentiti non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.
6. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
 - richiesta dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme
 - richiesta di interventi in deroga ai sensi del successivo art. 13
 - utilizzazione di volumetrie acquisite dal Registro dei diritti edificatori in misura superiore a 250 mc.

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

1. Gli interventi pubblici e privati, in attuazione del PGT concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.
2. In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della LR 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali anche diverse rispetto a quelle individuate dalla disciplina del PGT o contenenti ipotesi non coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale in coerenza con gli obiettivi indicati dal PGT.
3. Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.
4. In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un “progetto preliminare”, nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.
5. Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla Commissione Edilizia, in seduta congiunta con la Commissione per il Paesaggio, che viene qui denominata “Commissione Plenaria” che provvederanno all’esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.
6. In particolare i principali fattori che determinano tali modificazioni e che conseguentemente caratterizzano la qualità architettonica, urbana e il possibile impatto sul paesaggio sono i seguenti:
 - Modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti
 - Tipologie edilizie, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti

- Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato
 - Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee
 - Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti)
 - Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici
 - Elementi della delimitazione degli spazi privati
 - Elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo
 - Elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compositivi dell'involucro esterno.
7. Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali eventualmente già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
8. La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.
9. Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento motivato
10. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT .
11. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione per la qualità urbana, di concerto con il Responsabile del Procedimento, con proprio parere motivato, potranno consentire deroghe alla disciplina delle presenti norme in materia di distanze, altezze, superfici coperte, carico urbanistico, qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.

Art. 14 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed,ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.
4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.
6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.
7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
 - a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive;
 - b) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinentziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
 - c) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;
 - d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti nonché quelle

- relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
 - f) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,
 - g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture assistenziali di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli
 - h) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
 - i) **agricola produttiva;**
 - j) **residenziale agricola.**

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

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

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

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

21. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.
22. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
 - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi del successivo art.
23. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.
24. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
 - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
 - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
25. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

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

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

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

1. Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.
2. La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.
3. La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.
4. In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:
 - a** - negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
 - b** - banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
 - c** - alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);
 - d** - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
 - e** - locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300;
 - f** - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
 - g** - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
 - h** - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.
5. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.
6. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.
7. Sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia ($< 1,00$ mc/mq);
- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

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

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale comutabile (Src)

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

Dal computo sono tuttavia escluse:

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

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

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

d - I balconi, le logge e i porticati quando siano aperti su tre lati o se chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

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

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

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

Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.

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

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

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

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

5 - Distacchi e distanze

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

6 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3.

Nel recupero edilizio di fabbricati produttivi la s.r.c. teorica è calcolata in 1,3 mq/mq di slp produttiva esistente.

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

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

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

9. Sino all'approvazione dei Piani Attuativi, ove siano previsti, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.

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

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

GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

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

GRADO 2° EDIFICI CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DELLE FACCIATE ESTERNE

- a) Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005, salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.
- b) È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione..
- c) Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.
- d) E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.
- e) Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di ripristino-restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.
- f) Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.
- g) Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 3° EDIFICI CHE DETERMINANO I CARATTERI PERCETTIVI DELLE CORTINE EDILIZIE DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE

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

GRADO 4° EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA CONFIGURAZIONE DELLA CORTINA EDILIZIA E ALL'ASSETTO DEL CENTRO STORICO INTERESSATI DA INTERVENTI RECENTI COERENTI AL CONTESTO, SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

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

GRADO 5° EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEL LIMITE MASSIMO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- a) Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 4° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.
- b) Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

- c) Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

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

- a) Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.
- b) Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.
- c) Ove è possibile i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.
- d) Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.
3. I manufatti esistenti privi di indicazione del grado di intervento, in quanto relativi ad elementi accessori presenti nelle aree di pertinenza, possono essere oggetto di interventi di demolizione: la corrispondente volumetria potrà essere ricostruita con il mantenimento dei caratteri planoaltimetrici esistenti ai soli fini del mantenimento delle funzioni pertinenziali preesistenti o potrà essere oggetto di accorpamento all'edificio principale ferma restando il rispetto del grado di intervento per questo previsto, eventualmente facendo ricorso alle possibilità consentite dal giudizio di globalità di cui al successivo art. 20.
4. Gli interventi di cui agli interventi dei gradi di intervento dei precedenti commi, ove riferiti ad edifici o ambiti urbani interessati dalle disposizioni del DLgs 42/2004 dovranno acquisire i prescritti pareri preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi.
5. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra.

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

1. I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.
2. Tali gradi di intervento sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o, in via alternativa, previo Giudizio di Globalità, espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.
3. Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici.
4. Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav. 4 del Piano delle Regole.
5. La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinati dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.
6. Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocatione di destinazioni d'uso diverse, rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.
7. Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere congiunto della Commissione edilizia e della Commissione per il Paesaggio.
8. Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti commi potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione urbana estesi in forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico, da attuarsi mediante la formazione di

Piani Preliminari di Coordinamento di iniziativa pubblica, eventualmente proposti anche dai privati interessati.

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

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

Art. 22 Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi

1. Gli edifici di cui al presente articolo sono caratterizzati dalle medesime valenze architettoniche di quelli di cui al precedente art. 18 e sono pertanto soggetti ad analogo regime di tutela.
2. Per tali edifici è prevista l' applicazione della disciplina del grado 2° del precedente art. 19. Tale grado di intervento è modificabile previa previsione del Giudizio di Globalità di cui al precedente art. 20
3. Gli interventi di modificazione dei caratteri delle aree esterne dovranno essere effettuati contestualmente all'intervento sugli edifici e dovranno essere improntati alla salvaguardia degli aspetti della qualità ambientale e urbana delle aree.

Art. 23 Perimetro dell'ambito di centralità

1. La tav. 3 del Piano delle Regole individua mediante apposita perimetrazione le aree all'interno delle quali sono presenti gli elementi dotazionali, funzionali e gli spazi pubblici che connotano il sistema delle funzioni centrali.
2. All'interno di tale perimetro il Piano delle Regole prevede la incentivazione, riqualificazione e promozione di tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che possono contribuire alla crescita di tali funzioni e al miglioramento della capacità attrattiva e della qualità urbana e fruitiva degli spazi aperti e di relazione.
3. In tal senso sono previsti:
 - azioni di incentivazione per la riqualificazione dei fronti commerciali e per la realizzazione di nuovi fronti, con la possibilità di inserire attività commerciali al dettaglio sia nella dimensione di vicinato sia con superfici di vendita di media struttura, fino ad un massimo di 250 mq di superficie di vendita per ogni attività, ai piani terreni prospettanti sui fronti strada. Sui medesimo fronti sono vietate le destinazioni residenziali a piano terra. Sono inoltre ammesse le attività di carattere terziario direzionale anche con superficie estesa all'intero piano terra degli immobili. Negli spazi non prospettanti sui fronti strada sono comunque ammesse le destinazioni sopra indicate, anche qualora la slp complessiva dovesse essere superiore al 50% della src dell'edificio di appartenenza
 - interventi di riqualificazione degli spazi urbani aperti e dei fronti edilizi prospettanti sulla viabilità pubblica. Gli interventi di riqualificazione dei fronti edilizi sono considerati interventi di interesse generale e potranno essere realizzati a scomputo totale o parziale del contributo relativo al costo di costruzione sulla base dei parametri di incentivazione che saranno indicati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi entro 90 giorni dalla data di approvazione del PGT
 - interventi di promozione della pedonalità, da attuarsi sia mediante riqualificazione degli spazi già esistenti dedicati. A tal fine i proponenti gli interventi edilizi sui fabbricati interni al perimetro dell'ambito di centralità potranno richiedere all'Amministrazione di effettuare in forma diretta gli interventi di riqualificazione degli spazi pedonali, anche su aree pubbliche, a scomputo dei contributi afferenti i Permessi di Costruire
 - incentivazione della realizzazione di spazi di sosta veicolare e in particolare della formazione di interventi per la realizzazione di "parcheggi di corona". In tal senso, ove l'Amministrazione ritenga di soddisfare il carico urbanistico afferente le attività commerciali e terziarie in localizzazioni esterne alle aree oggetto di intervento edilizio

le superfici per la sosta individuate dalla disciplina del Piano dei Servizi potranno essere monetizzate.

4. Per consentire la concreta attuazione degli interventi in tali aree in rapporto alle condizioni di insediabilità, deve essere approvato dal Consiglio Comunale un Piano Preliminare di Coordinamento d'Area (PPCA) con contenuti, modalità ed elementi di indirizzo essenziali relativi:
 - alla struttura morfologica definitiva del comparto, all'assetto dell'edificazione e alle tipologie edilizie, che saranno definite in forma prescrittiva
 - ai caratteri degli spazi pubblici e alle interrelazioni fisiche e funzionali tra gli stessi
 - agli aspetti della qualità ambientale ed urbana ed alle relative prescrizioni
 - alla definizione dei parametri delle operazioni urbanistiche unitarie coordinate.

5. Il PPCA dovrà inoltre definire le caratteristiche tecniche delle infrastrutture stradali con possibilità di operare gli opportuni assestamenti e modifiche che si renderanno necessari in sede di progettazione, per la riqualificazione dell'asse senza che ciò costituisca variante.

Art. 24 Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie unifamiliari o bifamigliari in tessuti compatti e/o di edifici a villa o unità edilizie con significativi spazi verdi al contorno

1. i comparti di cui al presente articolo sono individuate con specifiche campiture grafiche uniformi e sono riferiti:
 - a – alle aree nelle quali sono presenti edifici unifamigliari e bifamigliari, in situazioni di aggregazione compatta
 - b – alle aree nelle quali sono presenti unità edilizie con significativi spazi verdi.
2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.
3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole.
5. Per gli edifici inerenti la lettera a) del primo comma sono possibili interventi di ampliamento o soprizzo con un incremento di superficie residenziale complessiva computabile con l'applicazione della seguente formula
$$\frac{S.f.^2 \times 0,045}{S.r.c.}$$
dove:
 - S.f.² = Superficie fondiaria espressa in mq.
 - S.r.c. = Superficie residenziale complessiva già esistente espressa in mq.

E' previsto comunque un limite massimo di 0,40 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria del lotto di riferimento, con un rapporto massimo di copertura pari al 40% della s.f.

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

7. Gli altri parametri edificatori sono i seguenti:
 - altezza ml 7,00
 - rapporto copertura : 25%

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

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

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

Art. 25 Ambiti caratterizzati dalla presenza di prevalente di edifici a condominio o palazzina

1. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la posizione degli edifici e gli allineamenti delle facciate prospettanti gli spazi pubblici nonché la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
3. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione della seguente formula: $S.f.^2 \times 0,060/S.r.c.$
4. Ai fini dell'applicazione della formula matematica per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente espressa in mq.
5. E' previsto comunque un limite massimo dello 0,50 mq./mq. di superficie residenziale computabile rispetto alla superficie fondiaria. Restano comunque confermate le volumetrie maggiori già esistenti all'atto di adozione del presente PGT.
6. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi le quali non potranno superare la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva di 0,50 mq/mq e le altezze massime degli edifici esistenti nei lotti contigui.
7. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno.
8. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.
9. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 6 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Art. 26 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie e/o funzionali disomogenee o da edifici dismessi o parzialmente utilizzati

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti:
A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie e/o funzionali disomogenee
B – ambiti ed edifici dismessi o parzialmente utilizzati
2. In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
3. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 5 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 29.
4. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
5. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 9. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.
6. Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.
7. Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.
8. In ordine alle distanze valgono i disposti dell'art. 4; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.
9. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti di tipologia A : $\frac{S.f.^2 \times 0,055}{S.r.c.}$

S.r.c.

Edifici posti nei comparti di tipologia B : $\frac{S.f.^2 \times 0,050}{S.r.c.}$

S.r.c.

dove:

S.f.² = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale complessiva già esistente espressa in mq.

10. E' previsto comunque un limite massimo di 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria del lotto di riferimento.
11. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 2 piani per i comparti A e B e di 3 piani per la tipologia C e D, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della L.R. 12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.
12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%.
13. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.
14. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

Art. 27 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di edificazione a schiera o assimilabili

1. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
3. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo delle unità abitative esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva non superiore al 15% della src esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio nel suo complesso.
4. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di mt 1.20 rispetto alle pareti esterne e alla quota del colmo del tetto
5. Le volumetrie in ampliamento derivanti dalle possibilità previste dal precedente comma 3 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Art. 28 Lotti liberi interstiziali utilizzabili a fini edificatori

1. Le aree di cui al presente articolo sono relative prevalentemente a previsioni insediative consolidate in quanto già oggetto di previsioni edificative nel PRG previgente.
2. Per tali aree è consentita l'edificazione a fini residenziali. I nuovi edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione, anche se coerente con i disposti di cui al precedente art. 16.
3. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
 - Altezza massima: ml. 7,50;
 - Rapporto di copertura: 30%;
4. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.
5. Gli interventi con previsioni superiori ad una Src di 1500 mq dovranno essere preventivamente assoggettati a P.A.

Art. 29 Ambiti urbani soggetti ad interventi di riqualificazione e/o di riconversione

1. I comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie, situazioni edilizie, insediative e di destinazione miste o non residenziali soggetti ad interventi di riqualificazione e/o di riconversione sono individuati nella planimetria tav. 3 del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
2. Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti nonché l'eventuale cambio di destinazione se non già residenziale.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a più fabbricati potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.
4. Gli interventi edilizi potranno essere realizzati previo Permesso di Costruire convenzionato sulla base delle possibilità edificatorie e dei criteri individuati nelle specifiche schede di intervento allegate alle presenti norme.
5. I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.
6. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.
7. L'altezza massima potrà essere superata solo nel caso di progettazione proposta all'interno di un Piano Attuativo.
8. Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo inviluppo dell'insieme degli edifici esistenti o di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.

9. Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme relative agli “Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali” fino alla data del loro trasferimento.

Art. 30 Aree verdi di frangia di contenimento dell'edificazione

1. Le aree interstiziali di verde privato e di contenimento dell'edificato costituiscono elementi del quadro qualitativo del paesaggio urbano.
2. Per esse non è prevista alcuna possibilità edificatoria dovranno essere mantenute a verde e in esse non potranno essere realizzati piazzali o aree cortilizie con pavimentazione superiore al 15% della superficie del lotto.
3. Sono tuttavia ammesse piccole costruzioni per l'uso dei giardini nella misura massima di mq 25 con altezza massima di ml 2,50.
4. I caratteri costruttivi saranno definiti dal Regolamento edilizio.
5. È possibile la realizzazione di orti urbani così come disciplinata dal successivo art. 34.

Art. 31 Ambiti di frangia urbana già disciplinati dal PRG precedente, soggetti a PA

1. La tav. 3 del PdR individua un ambito territoriale già individuato con destinazione residenziale dal PRG vigente che, pur se relativo ad aree considerabili come “aree libere intercluse e/o di completamento ai sensi dell’art. 10, 1° comma lettera a) della LR 12/2005 presentano una complessiva dimensione tale da rendere necessario l’obbligo di pianificazione attuativa preliminare agli interventi edilizi.
2. Il Piano Attuativo dovrà provvedere alla definizione dei caratteri morfologici e di impianto del comparto, alla indicazione dell’assetto planivolumetrico degli edifici ed avere i contenuti di cui agli artt. 9,10 e 11 della disciplina del Documento di Piano.
3. Gli indici di edificabilità sono così individuati:
 - Rapporto di Utilizzazione zonale: 0,35 mq./mq.;
 - Altezza massima: ml. 7,00;
 - Rapporto di copertura: 0,25 mq./mq.
4. I distacchi e le distanze sono definiti dall’art. 4, punti 6,7 e 8 delle presenti norme.

Art. 32 Aree e ambiti soggetti a pianificazione attuativa in atto

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica o di Programmi Integrati di Intervento.
2. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la s.r.c. ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.
3. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.
4. Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

Art. 33 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
 - Ambiti di antica formazione salvo che tale recupero non richieda modiche di altezza di falda;
 - Aree produttive da trasformare in residenza, se non contestualmente alla trasformazione in residenza.
2. È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o di parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.
3. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
 - nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e della altre aperture delle facciate sottostanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio.
 - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di nuove unità immobiliari devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa e comunque di almeno un posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare.
Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.
4. Nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento dei parcheggi si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di 25 mq per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.

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

Art. 34 Orti urbani

1. è ammessa nelle aree interstiziali dell'edificato esistente e nelle zone di frangia urbana individuate dal Piano delle Regole la formazione di “orti urbani” mediante la suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50.
 - l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
 - i capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a 2x1,50 mt., con altezza non superiore a mt. 2,60 alla linea di gronda e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatibile con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio urbano;
 - dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
 - la recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde;
 - la delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe;
 - l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

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

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale nè nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.
2. Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.
3. Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc.
4. Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area pertinenziale, con un minimo comunque ammesso di mq 15 e un massimo non superabile di mq 30, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.
5. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.
6. I manufatti di cui ai precedenti commi 3 e 4 dovranno essere fatti oggetto di Permessi di Costruire e dovranno preventivamente ottenere parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

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

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 36 Caratteri urbanistici

1. Il Piano delle Regole individua gli insediamenti produttivi e le zone per gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale .
2. Gli “insediamenti produttivi esistenti”, si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del Piano delle Regole situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano delle Regole.
3. Gli "Ambiti per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

Art. 37 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi

1. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagola del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
2. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.
3. Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 200.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.
5. Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona.
6. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.
7. Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.
8. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.
9. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.
10. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

11. Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.
12. Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.
13. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.
14. All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.
15. Sono vietate le seguenti destinazioni :
 - le attività commerciali al dettaglio, non connesse con l'attività di produzione quando abbiano i caratteri dimensionali della media e della grande distribuzione, o che prevedano insediamenti unitariamente organizzati con i caratteri ascrivibili ai "centri commerciali" così come definiti dalla normativa regionale in materia, salvo specifiche previsioni individuate dalla disciplina dei successivi articoli
 - le destinazioni elencate nei precedenti comma quando abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli eventualmente indicati
 - le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 200
 - tutte le destinazioni non previste specificate dal presente articolo

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

1 - Altezza

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

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

2 - Indice di sfruttamento

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

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

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

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

4 - Rapporti fondiari e zonali

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

5 - Distacchi e distanze

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

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

6 - Superficie utilizzabile

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

7 - Superficie utilizzata

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

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

8 - Superficie lorda di pavimento

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

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

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'art. 14 delle N.T.A. del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:
 - caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
 - caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
 - caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
 - lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
 - caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.
2. La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.
4. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:
 - a - Il Responsabile del Procedimento o suo delegato;
 - b - un esperto in materia urbanistica;
 - c - un esperto del settore industriale considerato;
 - d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL
5. Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

Art. 40 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi esistenti

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.
2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 ml. all'imposta di gronda o all'estradosso della copertura;
 - Indice di sfruttamento: esistente;
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato.
4. I distacchi e le distanze sono definiti dall'art. 4, punti 6,7 e 8 delle presenti norme.
5. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 37.
6. E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
7. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standard impropri" così come indicato nel Piano dei Servizi.
8. All'interno dei tessuti insediativi di cui al presente articolo sono presenti insediamenti produttivi individuati nell'elenco degli "stabilimenti a rischio di incidente rilevante" in rapporto alla disciplina del D.Lgs 17/08/99 n. 334 e della successiva normativa di attuazione.
9. Tali insediamenti, siti nella parte sud del territorio sono individuati con specifico simbolo grafico nella tavola 3 del Piano delle Regole e insediati nel medesimo comparto urbano.
10. Le aree di danno sono circoscritte sostanzialmente a parti interne al perimetro delle attività e sono quindi soggette alle norme di sicurezza definite nell'ambito dell'elaborato tecnico di cui al punto 3.1 dell'allegato al DM 9.05.2001.

11. Le aree del perimetro di attenzione sono individuate nello studio R.I.R. al quale si fa specifico riferimento.
12. Per gli insediamenti interni a tali aree è fatto obbligo, nel corso di interventi di ristrutturazione edilizia globale, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione, ove ammessa, di preliminarmente assoggettamento alla valutazione di compatibilità di cui al precedente art. 39.
13. Tale valutazione dovrà in particolare esaminare ed accertare i possibili effetti derivanti dalla presenza delle attività di cui al presente articolo e definire, ove necessario, le provvidenze edilizie e di intervento per garantire tutti gli elementi volti alla massima sicurezza.
14. Sono confermati gli indici e i rapporti fondiari e zonali esistenti, con possibilità di incremento della superficie utilizzata attuale per un massimo del 5% al solo fine di consentire la realizzazione di fabbricati accessori e per impianti tecnologici.
15. Ampliamenti maggiori rispetto a quelli individuati al precedente comma potranno essere valutati solo mediante la procedura di sportello unico in variante ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e s.m.i.
16. Alla medesima disciplina dei precedenti comma 5 e seguenti sono soggetti gli interventi edilizi ammessi dalla disciplina del PGT nelle aree che risultassero interne alla fascia di attenzione degli insediamenti a Rischio di Incidente Rilevante posti nel Comune di Fornovo S. Giovanni.

Art. 41 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi di completamento

1. La tavola 3 del Piano delle Regole individua alcune aree di frangia dell'edificato che possono essere oggetto di interventi di edificazione a destinazione produttiva.
2. Tali interventi sono soggetti alla disciplina generale di cui al precedente art. 37
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - indice di sfruttamento: 0,50 mq/mq
 - altezza max: ml 10 mt
 - rapporto di impermeabilizzazione: 85%
4. I distacchi e le distanze sono definiti dall'art. 4, punti 6,7 e 8 delle presenti norme.
5. Gli ambiti di completamento la cui dimensione complessiva supera i mq. 3000 di superficie zonale o che sono individuati con apposito perimetro grafico alla tav. 3 del PdR devono essere fatti oggetto di preventiva Pianificazione Attuativa.

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

1. Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 100 ml. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti e confermati e sono contraddistinti da apposito simbolo grafico.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.
6. Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente Art . 39
8. Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o DIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.
9. Anche qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'Art. 39

Art. 43 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi in corso di attuazione

1. Sono le aree a destinazione produttiva prevista dal PRG e da questo assoggettate a pianificazione attuativa approvata prima dell'adozione delle presenti norme.
2. Per tali ambiti valgono le indicazioni e le prescrizioni degli inerenti strumenti urbanistici attuativi approvati e i contenuti delle relative convenzioni, a condizione che le stesse siano state già sottoscritte o vengano sottoscritte entro 365 giorni dalla data di adozione delle presenti norme.
3. Qualora le convenzioni non siano sottoscritte entro il termine di cui al precedente comma 2 i comparti, così come delimitati nella tav. 3 del PdR, dovranno essere assoggettati a nuova proposta di pianificazione attuativa che dovrà avere i contenuti di cui agli artt. 9, 10 e 11 del DdP. Tale pianificazione attuativa potrà essere presentata anche per unità minime di intervento di superficie non inferiore a mq. 5.000
4. Nel caso di contrasto con le disposizioni delle presenti norme valgono, fino alla scadenza del periodo di vigenza dello strumento attuativo previsto dalla convenzione, le disposizioni tutte del Piano Attuativo.

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

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

1 - Altezza

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

2 - Indice di sfruttamento

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

3 - Rapporti fondiari e zonali

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

4 - Distacchi e distanze

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

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

5 - Superficie utilizzabile

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

6 - Superficie utilizzata

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

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

7 - Superficie lorda di pavimento

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

Art. 45 Definizione delle tipologie commerciali

1. Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.
2. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive, che fanno riferimento ad una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 a 900
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 901 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	Non prevista

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

esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.

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

Art. 46 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
4. Il Piano definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato, ferma restando in ogni zona la destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche la possibilità di insediamento di servizi di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 300 mq.
5. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato.
6. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
7. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
8. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
9. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone e ambiti del PGT e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)
10. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.
11. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono

destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art 45, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 47 Ambiti commerciali e strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.

1. Il Piano delle Regole individua due aree relative ad ambiti commerciali esistenti inerenti attività di vendita al dettaglio di merci ingombranti e vendita differite.
2. Gli edifici esistenti relativi a tali attività sono confermati e ne è prevista la possibilità di ampliamento fino al raggiungimento di una superficie coperta massima del 50% della superficie fondiaria di pertinenza con altezza non superiore a quella degli edifici esistenti.
3. Tali attività non potranno essere sostituite con attività commerciali di media distribuzione al dettaglio con superficie di vendita superiore alla s.v. convenzionale degli esercizi esistenti.
4. Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree di Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.
5. Nelle aree e negli ambiti residenziali già edificati non è di massima consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di 250 mq.
6. Nell'ambito di antica formazione è ammessa la realizzazione di nuove superfici di vendita per gli esercizi di vicinato e gli ampliamenti di quelle preesistenti connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione, purchè sia effettuata senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.

Art. 48 Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.
3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.
4. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.
5. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
6. Anche laddove l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.
7. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.
8. Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.
9. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

10. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

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

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

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi e all'art. 50 delle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.
2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.
3. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta in rapporto all'attività economica principale cui si riferiscono.
4. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, l'adeguamento delle superfici di parcheggio è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.
5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.
6. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
7. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
8. I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.
9. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a

condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 50 Parcheggi delle attività commerciali

1. Lo standard minimo per i parcheggi pubblici è stabilito nella misura e nei casi previsti dal Piano dei Servizi, art. 7
2. Lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico o di uso pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno totale.
3. La quota residua di posti parcheggio e relativa superficie può essere reperita in aree private, anche destinate a parcheggi pertinenziali, fino al 50% del fabbisogno purchè sia accessibile dalla viabilità pubblica.
4. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri del Carico urbanistico primario, salvo disposizioni legislative che prevedano quantità maggiori..
5. Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 4 solo quando siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi.
6. Gli stalli dei parcheggi di cui al presente Articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x 5,50; il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto auto è pari a:
 - 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di strada;
 - 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati all'interno della struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 4 e per gli esercizi interni alle aree di antica formazione.
8. Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici ove previsti dalla tavola di progetto del Piano dei Servizi.
9. Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente Articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso

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

10. Al fine di incentivare la presenza delle attività commerciali di vicinato all'interno dell' "ambito di centralità" l'Amministrazione potrà valutare la monetizzazione dei parcheggi relativi al CUP laddove la struttura dei parcheggi esistenti possa essere ritenuta compatibile con le nuove funzioni

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

Art. 51 Ambiti agricoli: generalità

1. Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Essi corrispondono agli ambiti definiti dal Piano delle Regole.
2. In coerenza con le finalità perseguite dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e la legge regionale n. 12/2005 artt. 59 e segg.e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:
 - deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
 - deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica;
 - nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane, le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
 - le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

Art. 52 Elementi del paesaggio agrario: indicazioni generali di tutela

1. Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

2. Disposizioni per la rete irrigua:
 - sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della legge regionale n. 59/84 e successive modifiche e integrazioni per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici;
 - è ammessa la tombinatura per esigenze agricole, atte a garantire l'accesso agli apprezzamenti coltivati;
 - è vietata la copertura dei corsi d'acqua;
 - gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile, oppure su lotti adiacenti;
 - nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523 del 25 luglio 1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato decreto;
 - sono invece ammesse, entro la distanza di mt 4, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche;
 - le zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs n. 258/2000, art. 5, aventi un'estensione di almeno 10 mt di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
 - per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs n. 258/2000;
 - per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6 del D.Lgs (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto", approvato con DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693;

- nelle tavole di piano è individuata la fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua. All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del Regio Decreto citato e, precisamente entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevano oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
 - entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti sono vietati le piantagioni e le movimentazioni del terreno.

3. Disposizioni per i manufatti idraulici:

- è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenti, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;
- vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue.

4. Disposizioni per la viabilità poderale interpoderale:

- la viabilità quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli e di servizio. Va incentivata la percorribilità ciclo-pedonale a scopo fruitivo delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.

5. Disposizione per la vegetazione di ripa e bordo campo:

- deve essere conservata e rivalificata la vegetazione arboreo-arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione che tenda, con tagli selettivi, a favorire il rinnovo e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea femorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico.

Art. 53 Ambiti agricoli con presenza di reticolo idrico e filari arborei

1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono finalizzati al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.
2. In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.
3. Le costruzioni ammesse sono le seguenti:
 - a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
 - b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad “uso familiare” dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
 - c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
 - d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
 - e) serre per colture.
4. Le nuove stalle di norma e fatte salve specifiche maggiori distanze previste dal Regolamento Edilizio e dal RLI devono essere poste almeno alla distanza di ml. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.
5. Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'ASL e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.
6. Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere

gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

7. La Commissione per l'Agricoltura di cui sopra è istituita entro 6 (sei) mesi dall'entrata in vigore del Piano delle Regole, previa definizione della sua composizione e modalità di funzionamento. La delibera istitutiva e la nomina dei membri sono competenza della Giunta Comunale.
8. Le Permessi di Costruire potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.
9. Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.
10. Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.
11. Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.
12. I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:
 - volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli;
 - volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 1000
 - altezza: ml. 8,70 con piano terra per accessori o sottotetto agibile
 - D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.
13. Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.
14. L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.
15. Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:
 - Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;

- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.
16. Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:
- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;
= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.
17. Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.
18. Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.
19. La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c, la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.
20. Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.
21. Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire ogni tipo di serra, ivi comprese le serre “a tunnel” è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.
22. Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita “serra” ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.
23. La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.
24. L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte

dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

25. Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.
26. Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini.
27. Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.
28. Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.
29. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'Art 9 lettere c, d, e della Legge n° 10/77 salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.

Art. 54 Aree agricole con finalità di protezione e conservazione e “contesti a vocazione agricola” di cui agli artt. 60 e 65 delle NdA del PTCP della Provincia di Bergamo

1. Sono quelle parti di territorio rurale che il PTCP della Provincia di Bergamo disciplina agli artt. 60 e 65 delle proprie NdA.
2. Indipendentemente dalle destinazioni individuate del PGT e disciplinate dalle presenti norme o da quelle del Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, tutti gli interventi che ricadano all'interno di tali ambiti, così come individuati alle tav. E22N ed E4N del PTCP della Provincia di Bergamo dovranno comunque rispettare le indicazioni e le prescrizioni dei già richiamati artt. 60 e 65

Art. 55 Attività florovivaistiche e orticole- Serre

1. Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticole sono finalizzati destinate alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita.
2. Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.
3. Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura.
4. Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.
5. Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.
6. I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 5,70.
7. Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.
8. Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Art. 56 Principi di carattere generale

1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.
2. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.
3. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi che sono individuati come portatori di valenza ambientali e paesistiche.
4. La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
5. Gli elaborati del Documento di Piano, e quelli della valenza paesistica e della salvaguardia paesistica ed ambientale del Piano delle Regole, individuano gli ambiti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.
6. Le finalità perseguite dal Piano sono le seguenti:
 - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio rurale;
 - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa;
 - lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
 - il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
 - il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

Art. 57 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale: esercizio delle attività agricole

1. Nelle aree ricomprese nel sistema di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.
2. Le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture agricole potranno essere autorizzate alla luce di comprovate esigenze di conduzione del fondo nel rispetto degli indirici definiti dalla LR 12/2005 art. 60 e segg.
3. Per il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente ed al fine della sua valorizzazione e potenziamento le predette opere sono prioritariamente realizzate mediante interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, modifica interna, ampliamento e dotazione di volumi tecnici.
4. Non è consentita la realizzazione di magazzini, depositi di scorte in legno, lamiere, anche a carattere precario. Per le strutture esistenti di cui sopra è consentito l'adeguamento funzionale e/o la ricostruzione con la stessa superficie e volumetria con carattere di non agibilità nel rispetto dei caratteri ambientali e tipologici dell'edificio principale.
5. Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio, ove istituita, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale. Le indicazioni della Commissione integrata anche in ordine ai parametri e modalità edificatorie avranno valore prescrittivo.
6. In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.
7. Il parere della Commissione per il paesaggio dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.
8. Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

9. Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.
10. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.
11. I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.
12. I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.
13. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui alle lettera a- b all'art 27 della Legge 12/2005 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.
14. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, (sterri, reinterri, accatastamento di materiale, ecc.) è soggetta a Denuncia di Inizio Attività salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicoltura ovvero di terrazzamenti e livellamenti del terreno entrambi contenuti in abbassamenti o innalzamenti inferiori a 1,50 m nonché connessi alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
15. Nel caso di modificazione dei livelli di terreno ai fini agricoli, interessanti superfici maggiori di 50 mq devono essere rispettate le seguenti condizioni:
 - deve essere effettuato un rilievo topografico planimetrico di dettaglio, corredato da fotografie a colori, che indichi le condizioni dei luoghi antecedenti l'intervento
 - deve essere presentata una relazione geo-pedologica a supporto delle caratteristiche stratigrafiche dell'intervento e la dimostrazione che non viene interrotto il naturale deflusso delle acque
 - deve essere presentato un progetto di ricomposizione vegetazionale-paesistico del soprasuolo che indichi la ricostruzione e l'eventuale integrazione dei caratteri vegetazioni e dei corridoi ecologico esistenti.

Art. 58 Ambiti di naturalità con presenza di fasce boscate correlati alla presenza dei corsi d'acqua principali – da valorizzare

1. Si tratta degli ambiti lungo l'asta del Serio nei quali è presente ancora in modo significativo una positiva struttura di verde con forti connotazioni di naturalità.
2. La valorizzazione di tali ambiti potrà essere effettuata mediante interventi previsti dall'Amministrazione Comunale con appositi progetti di dettaglio.
3. Tali interventi potranno anche essere proposti da privati quali standard qualitativi di Programmi Integrati di Intervento o nell'ambito della "compensazione ambientale" di cui al successivo art. 68.
4. L'Amministrazione Comunale al fine di definire in modo adeguato la localizzazione degli interventi da effettuare mediante i criteri della compensazione ambientale, individua annualmente con delibera della Giunta Comunale, uno o più areali interni agli ambiti della fascia del corridoio ecologico principale o degli ambiti di naturalità sui quali effettuare interventi di valorizzazione e/o riqualificazione.
5. Su tali ambiti e con le finalità indicate nella medesima deliberazione potranno essere effettuati direttamente dai privati interessati o dall'Amministrazione gli interventi di cui al precedente comma mediante l'utilizzo delle somme dovute per gli interventi di cui alle presenti norme o, nel caso di intervento diretto dell'Amministrazione, degli importi monetizzati dai medesimi interventi.

Art. 59 Percorsi di interesse paesistico

1. Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e ambientale, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono è possibile cogliere in modo complessivo i caratteri distintivi del paesaggio agrario.
2. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, dovranno rispondere al principio della valorizzazione.
3. Ai percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:
 - all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
 - è fatto divieto di apporre elementi di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

Art. 60 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore

1. Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, individua le fasce di protezione del reticolo stesso che garantiscono gli elementi di continuità naturalistica, ambientale e fruitivi del reticolo medesimo.
2. Lungo tali fasce è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, anche mediante movimenti di terra, salvo che siano preordinati a garantire lo stato di sicurezza degli alvei e dei bordi stessi.
3. È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in convenzione con la Pubblica Amministrazione.
4. Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 2 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione di cui all'art. 4 del Piano dei Servizi.

Art. 61 Disposizioni generali relative al Parco del fiume Serio

1. In relazione alle analisi ed alle considerazioni della relazione tecnica del Piano Territoriale di Coordinamento del fiume Serio sono relativamente alle aree rivierasche del fiume , devono essere comunque sempre rispettate le prescrizioni e le indicazioni della disciplina del Piano Territoriale che hanno comunque carattere prevalente sulla disciplina del PGT .

Art. 62 Ambiti boscati

1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.
2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo.
3. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione autoctona , con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.
4. Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.
5. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.
6. Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dal Piano di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

**AREE E AMBITI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DELLE RETI
ECOLOGICHE**

Art. 63 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Il Piano delle Regole nella “Componente paesistica” e il Documento di Piano individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.
2. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP sulla base delle indicazioni del PIF della Provincia di Bergamo.
3. Il Comune con apposito studio specifico:
 - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
 - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
 - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. 64 Corridoi di connessione da realizzare e/o conservare quali elementi della struttura della rete ecologica di primo livello

1. L'intero sistema delle aree spondali della struttura idrica principale, a diversa valenza ambientale e paesistica, costituisce, nell'ambito della struttura della rete ecologica provinciale e nella articolazione della rete ecologica locale la "fascia di immediato rapporto con la struttura idrica principale" che si definisce come elemento di interesse primario del sistema della rete.
2. Le aree comprese all'interno di tale fascia continua restano comunque disciplinate in funzione dell'articolazione individuata nella componente ambientale e paesistica del PGT.
3. La Tav. 3 del Piano delle Regole individua con apposita simbologia grafica il percorso del corridoio ecologico di primo livello definito dal PIF della Provincia di Bergamo.
4. Lungo tale corridoio, per una profondità di 100 ml è fatto divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione, anche a fini agricoli, salvo specifiche esigenze inerenti le infrastrutture di interesse pubblico.
5. All'interno della fascia di cui al comma 3 l'Amministrazione potrà prevedere la realizzazione di interventi di compensazione ambientale ai sensi del successivo art. 67

Art. 65 Ambiti prevalentemente boscati costituenti gangli del sistema delle reti ecologiche

1. Sono ambiti di naturalità che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli boschivi primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.
2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione e sono disciplinate dal precedente art.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
 - a. si devono evitare interventi di nuova edificazione anche se a finalità rurale o di infrastrutturazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
 - b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con le aree di cui al presente articolo. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Art. 66 Varchi funzionali ai corridoi ecologici di secondo livello

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. 65 dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
 - b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
 - c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Art. 67 Compensazione ambientale

1. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione nelle aree soggette a pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale dell'intervento.
2. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o DIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione e il reperimento di tali aree in zone idonee.
3. I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.
4. Nei nuovi interventi edilizi, dovrà essere garantita anche mediante monetizzazione, la realizzazione di una pianta di alto fusto ogni mc 300 di intervento, da piantumare sul territorio comunale in aree appositamente individuate dall'Amministrazione mediante intervento eseguito dall'Amministrazione stessa utilizzando i proventi della monetizzazione.
5. Con apposita specifica deliberazione, contestualmente all'adozione del Regolamento Edilizio, il Consiglio Comunale individua gli ambiti territoriali o le aree nelle quali attuare gli interventi di compensazione, indicando inoltre i valori economici sostituiti per la monetizzazione di cui al precedente comma 4.

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

**INTERVENTI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI
ELEMENTI SPECIFICI**

Art. 68 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

1. Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e s.m.i. allegato al PGT individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.
2. Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale “ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici” una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.
3. Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.
4. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.
5. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.
6. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.
7. Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
8. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.
9. Le distanze di cui ai precedenti commi potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al PGT

Art. 69 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame relativamente al loro inserimento nel contesto.
2. Il medesimo esame è obbligatorio anche per i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.
3. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame.
4. Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al PTCP, definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.
5. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 70 Presenze di carattere storico documentario

1. Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.
2. A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

Art. 71 Fasce e aree di rispetto

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

- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
 - j) impianti di trattamento di rifiuti;
 - k) pascolo e stazzo di bestiame;
 - l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.
7. Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.
8. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.

Art. 72 Realizzazione di strutture temporanee

1. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e 5 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali i vincoli di inedificabilità speciali
2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalla norma di riferimento e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.
3. Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.
4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.
6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali se costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte.
7. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile il rispetto delle norme di Codice Civile circa il diritto di terzi.

Art. 73 Inammissibilità di deroghe

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Indice

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole	2
Art. 2 Modalità di attuazione	3
Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa	5
Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici.....	6
Art. 5 Lotti liberi.....	10
Art. 6 Lotto funzionale	11
Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi	12
Art. 8 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole	14
Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori.....	15
Art. 10 Titolo edilizio convenzionato.....	16
Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi	19
Art. 12 Progetti preliminari.....	20
Art. 13 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR	21
Art. 14 Destinazioni d’uso.....	23
Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	25
Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale	31
Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale.....	33
Art. 18 Interventi nell’ambito di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione (Centro Storico).....	35
Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione	37
Art. 20 Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità.....	40
Art. 21 Indicazioni e prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione	42
Art. 22 Ambiti ed edifici di valenza ambientale per impianto tipomorfologico e/o presenza di elementi linguistici significativi	43
Art. 23 Perimetro dell’ambito di centralità.....	44
Art. 24 Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie unifamiliari o bifamiliari in tessuti compatti e/o di edifici a villa o unità edilizie con significativi spazi verdi al contorno	46
Art. 25 Ambiti caratterizzati dalla presenza di prevalente di edifici a condominio o palazzina	48
Art. 26 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie e/o funzionali disomogenee o da edifici dismessi o parzialmente utilizzati.....	49
Art. 27 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di edificazione a schiera o assimilabili	51
Art. 28 Lotti liberi interstiziali utilizzabili a fini edificatori	52
Art. 29 Ambiti urbani soggetti ad interventi di riqualificazione e/o di riconversione	53
Art. 30 Aree verdi di frangia di contenimento dell’edificazione	55
Art. 31 Ambiti di frangia urbana già disciplinati dal PRG precedente, soggetti a PA	56
Art. 32 Aree e ambiti soggetti a pianificazione attuativa in atto.....	57
Art. 33 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	58
Art. 34 Orti urbani	60
Art. 35 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, manufatti per il godimento dei giardini.....	61
Art. 36 Caratteri urbanistici	63
Art. 37 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi	64
Art. 38 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari	66
Art. 39 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure	68
Art. 40 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi esistenti.....	69
Art. 41 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi di completamento	71
Art. 42 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali	72
Art. 43 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi in corso di attuazione	73
Art. 44 Parametri specifici per l'edificazione degli edifici terziari e commerciali	75
Art. 45 Definizione delle tipologie commerciali	77
Art. 46 Ammissibilità dell’insediamento di attività commerciali	79
Art. 47 Ambiti commerciali e strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole	81
Art. 48 Correlazione dei procedimenti.....	82
Art. 49 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali	84
Art. 50 Parcheggi delle attività commerciali	86
Art. 51 Ambiti agricoli: generalità.....	89
Art. 52 Elementi del paesaggio agrario: indicazioni generali di tutela	90
Art. 53 Ambiti agricoli con presenza di reticolo idrico e filari arborei.....	92
Art. 54 Aree agricole con finalità di protezione e conservazione e “contesti a vocazione agricola”di cui agli artt. 60 e 65 delle NdA del PTCP della Provincia di Bergamo.....	96

Art. 55 Attività florovivaistiche e orticole- Serre	97
Art. 56 Principi di carattere generale	99
Art. 57 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale: esercizio delle attività agricole.....	100
Art. 58 Ambiti di naturalità con presenza di fasce boscate correlati alla presenza dei corsi d'acqua principali – da valorizzare	102
Art. 59 Percorsi di interesse paesistico	103
Art. 60 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore	104
Art. 61 Disposizioni generali relative al Parco del fiume Serio.....	105
Art. 62 Ambiti boscati	106
Art. 63 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....	108
Art. 64 Corridoi di connessione da realizzare e/o conservare quali elementi della struttura della rete ecologica di primo livello.....	109
Art. 65 Ambiti prevalentemente boscati costituenti gangli del sistema delle reti ecologiche.....	110
Art. 66 Varchi funzionali ai corridoi ecologici di secondo livello.....	111
Art. 67 Compensazione ambientale	112
Art. 68 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori.....	114
Art. 69 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	115
Art. 70 Presenze di carattere storico documentario	117
Art. 71 Fasce e aree di rispetto	118
Art. 72 Realizzazione di strutture temporanee.....	120
Art. 73 Inammissibilità di deroghe	121