

COMUNE DI CAROBBIO DEGLI ANGELI
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

PR/5

SETTEMBRE 2013

gruppo di progettazione:

COORDINATORE E URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

AGRONOMI: DOTT. STEFANO D'ADDA E DOTT. MAURIZIO VEGINI

NATURALISTA: DOTT. GIAMBATTISTA RIVELLINI

GEOLOGO: DOTT. CLAUDIO TROVENZI

INDICE

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Piano delle Regole
- Art. 2 Elaborati del Piano delle Regole
- Art. 3 Parametri ed indici urbanistici
- Art. 4 Distanze
- Art. 5 Destinazioni d'uso
- Art. 6 Mutamento della destinazione d'uso
- Art. 7 Superficie scoperta e drenante
- Art. 8 Organizzazione delle aree a verde di pertinenza dei fabbricati
- Art. 9 Lotto di pertinenza
- Art. 10 Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici
- Art. 11 Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi
- Art. 12 Tutela geologica, idrogeologica e sismica: rapporti con lo Studio geologico del territorio comunale
- Art. 13 Distanze dai corpi idrici, dalle sorgenti e dai pozzi adibiti al consumo umano
- Art. 14 Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica

PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- Art. 15 Strumenti di attuazione e modalità d'intervento
- Art. 16 Interventi edilizi diretti e convenzionati
- Art. 17 Piani attuativi
- Art. 18 Esame d'impatto paesistico dei progetti
- Art. 19 Compensazione urbanistica
- Art. 20 Aggiornamento della cartografia comunale

PARTE TERZA: I SISTEMI AMBIENTALE ED INSEDIATIVO

- Art. 21 Ambiti e zone
- Art. 22 Sistema ambientale: disposizioni generali
- Art. 23 Aree di elevata naturalità
- Art. 24 Ambito del PLIS del Malmera, dei Montecchi e del Colle degli Angeli
- Art. 25 Ambiti boscati
- Art. 26 Ambiti della collina terrazzata
- Art. 27 Ambiti delle piane intercluse
- Art. 28 Ambiti di connessione ecologica
- Art. 29 Aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale
- Art. 30 Aree agricole della pianura irrigua
- Art. 31 Attrezzatura ortofrutticola per produzione specializzata sperimentale
- Art. 32 Edifici esistenti
- Art. 33 Fabbricati accessori
- Art. 34 Sistema insediativo
- Art. 35 Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali
- Art. 36 Nuclei urbani di antica formazione - A1
- Art. 37 Edifici sparsi di pregio ambientale - A2
- Art. 38 Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1
- Art. 39 Ambiti residenziali di completamento - B2
- Art. 40 Ambiti residenziali assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3
- Art. 41 Ambiti residenziali di riqualificazione urbana - B4
- Art. 42 Aree a verde privato - B5

- Art. 43 Ambiti a prevalente destinazione plurifunzionale: disposizioni generali
- Art. 44 Ambiti plurifunzionali ad impianto urbanistico consolidato - D1
- Art. 45 Ambiti plurifunzionali di completamento - D2
- Art. 46 Ambiti plurifunzionali assoggettati a pianificazione attuativa in corso - D3
- Art. 47 Ambiti per l'escavazione - D4
- Art. 48 Aree con prescrizioni geologiche o idrogeologiche
- Art. 49 Interferenze con la Rete ecologica regionale (RER)

PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 50 Deroghe
- Art. 51 Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme
- Art. 52 Misure di salvaguardia
- Art. 53 Regolamento edilizio
- Art. 54 Decadenza dei Provvedimenti abilitativi

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

- 1.1. Le presenti Norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi di ordine sia urbanistico che edilizio previsti dal Piano delle Regole, nel rispetto altresì delle norme legislative di carattere nazionale e regionale che regolamentano la materia.
- 1.2. Sono in particolare soggetti al rispetto delle presenti Norme gli interventi da attuarsi all'interno di parti del territorio comunale che la Tavola della disciplina delle aree del Piano delle Regole definisce come Sistema ambientale e Sistema insediativo.
- 1.3. Il Piano delle Regole, ai sensi della LR 12/05, persegue i seguenti obiettivi:
- a) definizione delle destinazioni d'uso;
 - b) possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato;
 - c) possibilità di presentare Piani di recupero all'interno dei nuclei storici, anche se non individuati del Documento di Piano;
 - d) definizione degli interventi edilizi;
 - e) definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative opere;
 - f) definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione ambientale ed alla tutela degli ambiti agricoli.
- Inoltre il Piano delle Regole:
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni del Documento di Piano;
 - definisce l'assetto conformativo dei suoli.
- 1.4. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le eventuali Varianti devono essere approvate in base ai disposti dettati dalla LR 12/05.

Art. 2 - Elaborati del Piano delle Regole

- 2.1. Costituiscono il Piano delle Regole i seguenti elaborati:
- all. PR/1 Relazione
 - tavv. PR/2 Tavola della disciplina delle aree (n. 6 tavole) scala 1:2000
 - tav. PR/3 Tavola della sensibilità paesistica scala 1:5000

- tav. PR/4.1 Nuclei urbani di antica formazione:
planimetria scala 1:1000
- all. PR/4.2 Nuclei urbani di antica formazione:
schede
- all. PR/5 Norme tecniche di attuazione.

Art. 3 - Parametri e indici urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni.

- 3.1. Superficie territoriale (St): espressa in mq; è la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione esecutiva, o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle fasce di rispetto e delle zone sottoposte a vincoli particolari.
- 3.2. Superficie fondiaria (Sf): espressa in mq; è la parte di superficie territoriale, campita da segno grafico uniforme, effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le fasce di rispetto stradale, qualora campite in sovrapposizione con segno grafico di zona, sono computabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria, ma non sono fisicamente occupabili dalle costruzioni. Negli ambiti non soggetti a pianificazione esecutiva obbligatoria sono altresì computabili le porzioni di aree edificabili eventualmente cedute per la realizzazione d'infrastrutture viarie ed urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3.3. Densità territoriale (Dt): espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.
- 3.4. Densità fondiaria (Df): espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.
- 3.6. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.7. Rapporto di copertura (Rc): espresso in %; rappresenta il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- 3.8. Volume edificabile (V): espresso in mc; la volumetria di un edificio si calcola

moltiplicando la superficie dei singoli piani, compresa entro il profilo delle pareti di chiusura, per le altezze d'interpiano, sino all'ultimo solaio escluso. Devono inoltre essere computati i volumi dei piani seminterrati ed interrati qualora utilizzati per residenza, laboratori, uffici, locali pubblici,

I volumi seminterrati entrano nel calcolo volumetrico per la sola parte emergente dall'andamento naturale del terreno, anche se utilizzati come vani accessori quali cantine, lavanderie, autorimesse, centrali termiche, ripostigli,

Viene in ogni caso computato integralmente il volume dei magazzini, ancorchè seminterrati od interrati, qualora direttamente collegati con una soprastante attività produttiva o terziaria o commerciale.

Sotto le falde di copertura, potendosi ricavare piani praticabili nei limiti di cui alle presenti Norme, il volume è determinato dall'involucro geometrico lordo, copertura esclusa.

Dal computo viene escluso il volume di:

- solai di copertura;
- sottotetti non praticabili, come definiti al successivo punto 3.9;
- timpani, parapetti, sagome e strutture libere decorative, pergole aperte, manufatti per giardini pensili ed altre soluzioni architettoniche a coronamento degli edifici quando non servano a mascherare locali praticabili;
- portici, sino alla superficie pari al 15% della superficie coperta - come definita al successivo punto 3.10 - dell'edificio cui si riferiscono;
- pensiline, gronde, balconi e logge (ancorchè aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiore verrà computata la sola parte eccedente;
- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici;
- porticati e gallerie assoggettati all'uso pubblico;
- piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio d'uso pubblico;
- manufatti tecnici, per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura, occorrenti per contenere l'extra corsa degli impianti elevatori, i serbatoi e gli impianti di sollevamento idrici ed autoclavi, i vasi di espansione e le unità di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne ed altre apparecchiature tecnologiche libere.

Negli ambiti plurifunzionali sono esclusi dal computo dei volumi:

- tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio o delle aree di sosta

- dei mezzi meccanici, fino alla sporgenza massima di m 5;
- garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando, di apparecchiature non presidiate;
- vasche di trattamento e decantazione;
- attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti ed automezzi;
- apparati tecnologici e macchine posti all'esterno, o sulle coperture dei fabbricati, necessari per il ciclo produttivo;
- strutture meccaniche automatizzate per l'immagazzinamento ed il prelievo di merci e prodotti.

3.9. Superficie lorda di pavimento (Slp): espressa in mq; rappresenta la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti perimetrali di ciascun piano agibile, soppalchi compresi.

I piani seminterrati rientrano nel conteggio della SLP per la sola quota corrispondente al volume emergente dal terreno naturale - come definito al successivo art. 3.11 - diviso per 2,50.

Viene in ogni caso computato integralmente il volume dei magazzini, ancorchè seminterrati od interrati, qualora direttamente collegati con una soprastante attività produttiva o terziaria o commerciale.

Negli ambiti residenziali sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- sottotetti non praticabili;
- portici, sino alla superficie pari al 15% della superficie coperta - come definita al successivo punto 3.10 - dell'edificio cui si riferiscono;
- pensiline, gronde, balconi e logge (ancorchè aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sola parte eccedente;
- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici;
- porticati e gallerie assoggettati all'uso pubblico;
- piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio d'uso pubblico;
- manufatti tecnici, per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura occorrenti per contenere l'extra corsa degli impianti elevatori, i serbatoi e gli impianti di sollevamento idrici ed autoclavi, i vasi di espansione e le unità di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne ed altre apparecchiature tecnologiche libere.

Il sottotetto è considerato praticabile, e quindi rientra nel computo della SLP, quando concorra anche una sola delle seguenti condizioni:

- l'altezza della muratura perimetrale, misurata all'interno del fabbricato tra l'estradosso del solaio sottostante e l'intradosso della copertura (o dei travetti in caso di copertura in legno), sia superiore a m 0,30,
- l'altezza media ponderale di tutto il sottotetto, calcolata dividendo il volume per la SLP relativi, sia superiore a m 1,50, fermo restando che la pendenza della copertura non può in ogni caso superare il 40%.

Negli ambiti plurifunzionali sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio o delle aree di sosta dei mezzi meccanici, fino alla sporgenza massima di m 5;
- garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando, di apparecchiature non presidiate;
- vasche di trattamento e decantazione;
- attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti ed automezzi;
- apparati tecnologici e macchine posti all'esterno, o sulle coperture dei fabbricati, necessari per il ciclo produttivo;
- strutture meccaniche automatizzate per l'immagazzinamento ed il prelievo di merci e prodotti.

3.10. Superficie coperta (Sc): espressa in mq; rappresenta la superficie delimitata dalla proiezione a terra del perimetro del fabbricato, al lordo degli sporti, dei cavetti e delle chiostrine.

Sono escluse dal computo della superficie coperta:

- pensiline, gronde, balconi e logge (ancorchè aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sola parte eccedente;
- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici.

3.11. Altezza degli edifici (H): espressa in m; si misura a partire dal punto più basso del terreno naturale, o del terreno sistemato se posto ad una quota inferiore, sino all'intradosso dell'ultimo piano praticabile; nel caso di coperture inclinate la quota sarà presa nel punto medio, al di sotto dei travetti strutturali. Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ciascun corpo di fabbrica. Nel caso di edifici a gradoni va considerata l'altezza di ogni singolo edificio.

Per terreno naturale s'intende il piano di campagna esistente prima di qualsiv-

glia intervento in scavo o riporto eseguito anche antecedentemente alla richiesta di Provvedimento abilitativo; a tal fine qualsiasi autorizzazione di movimento di terra - anche non collegata ad eventuali interventi edificatori - dovrà essere corredata da specifico rilievo planialtimetrico, eseguito con idonea strumentazione, che verrà conservato presso gli Uffici comunali quale dimostrazione dell'esatto andamento del piano di campagna preesistente.

Nel caso in cui il terreno naturale sia stato oggetto di manipolazioni, ed il relativo andamento non sia realisticamente ricostruibile, verrà considerata quale linea naturale del terreno stesso la congiungente le quote dei punti estremi del lotto di pertinenza dell'edificio.

Ai soli fini della verifica delle distanze di cui al successivo art. 4, l'altezza del fabbricato è misurata dal punto più basso del terreno naturale - come definito al precedente punto 3.11 - fino all'intradosso dell'ultimo piano praticabile; nel caso di coperture inclinate la quota sarà presa nel punto medio, al di sotto dei travetti strutturali.

3.12. Piani agibili (P): esprime il numero massimo di piani realizzabili fuori terra, piano terreno e mansarde comprese.

Il pavimento finito del piano terreno, o del piano agibile ubicato al livello inferiore del fabbricato, non può essere posto ad una quota superiore di m 1,00 rispetto al punto più basso del terreno naturale preesistente l'intervento; in caso di superamento di tale quota, il piano sottostante rientra nel numero dei piani agibili.

L'altezza interna netta, o media, di ciascun piano non potrà eccedere i m 3,00.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, previo parere della Commissione edilizia e della Commissione del paesaggio se dovuto, potrà autorizzare la realizzazione di un'altezza netta di piano superiore a m 3,00 - e comunque fino ad un massimo di m 4,50 - limitatamente ad un solo piano fuori terra del fabbricato oggetto di Provvedimento abilitativo, nel caso di motivata istanza formulata dal richiedente.

Art. 4 - Distanze

4.1. Distanza minima tra i fabbricati: per le diverse zone omogenee è stabilita in conformità all'art. 9 del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Va comunque considerato che:

→ per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente, le distanze tra gli

edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni incongrue di epoca recente, prive di valore storico, artistico od ambientale;

- per i nuovi edifici ricadenti in qualsiasi ambito o zona di PGT è prescritta tra pareti finestrate e pareti, ancorchè cieche, di edifici antistanti una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo inderogabile pari a m 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; la parete è considerata finestrata nel caso in cui le aperture abbiano caratteristiche di vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice civile;
- tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice civile.

Le distanze complessive che devono intercorrere tra gli edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su aree della stessa proprietà.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari), devono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata della distanza dalle strade riportata al successivo punto 4.2.

Nelle sole "zone B1", in caso d'intervento di soprizzo, potranno essere mantenute tra gli edifici le distanze preesistenti, nel rispetto comunque del Codice civile.

- 4.2. Distanza minima tra i fabbricati e le strade: deve essere conforme alle prescrizioni di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada) e successive modifiche od integrazioni. Le distanze tra i fabbricati e le strade, fatti salvi maggiori arretramenti o fasce di rispetto previsti dalla Tavola di disciplina, non devono essere inferiori a:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

I piani interrati degli edifici dovranno comunque essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 3.

Possono essere autorizzate la costruzione o la ricostruzione, in deroga alle distanze minime dalle strade e tra i fabbricati soprariportate, o anche a filo strada, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le ban-

chine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). L'Amministrazione comunale, in sede di valutazione dei progetti, potrà imporre arretramenti delle recinzioni verso strada, al fine di consentirne l'allargamento.

4.3. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà: non può essere inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di m 5. Inoltre:

- sono ammesse distanze inferiori dal confine qualora si convenzioni con il confinante l'edificazione obbligatoria, da parte di quest'ultimo, con altezze e distacchi tali da garantire il rispetto della distanza minima tra i fabbricati di cui al precedente punto 4.1;
- il limite delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico viene considerato, ai soli fini del computo delle distanze, come confine di proprietà;
- è altresì considerato come confine di proprietà, ai soli fini del computo delle distanze, il limite della fascia di rispetto cimiteriale;
- ferme restando per i nuovi edifici le distanze di cui sopra dai confini di proprietà, al fine del calcolo delle distanze tra i fabbricati, si deve tener conto di edifici antistanti preesistenti alla data di adozione del PGT, sorti in lotti confinanti di altra proprietà ed aventi distanze dai confini od altezze in contrasto con le presenti Norme, salvo che si tratti di costruzioni accessorie preesistenti di altezza, nel punto esterno più alto della costruzione stessa, non superiore a m 3,00;
- è ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine, nel rispetto del Codice civile, e qualora i fabbricati stessi, pur avendo differenti conformazioni tipologiche, costruttive o nelle dimensioni del corpo di fabbrica, abbiano caratteristiche architettoniche coerenti. Tali fabbricati dovranno essere realizzati contemporaneamente; in caso diverso dovrà essere sottoscritta un'apposita convenzione, registrata e trascritta, che regoli i rapporti tra i confinanti.

4.4. Norme particolari sulle distanze. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi del presente articolo nel caso di:

- gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- interventi interni al perimetro che delimita i "nuclei urbani di antica formazione", fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile.

Le distanze tra i fabbricati fra loro e tra i fabbricati e le strade verranno misurate

a squadra; per le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà devono essere misurate sia a squadra che a raggio.

Ai fini del rispetto delle distanze non vengono considerati gli elementi architettonici aggettanti o sporgenti, con funzione decorativa, purchè contenuti entro 0,30 m.

Art. 5 - Destinazioni d'uso

5.1. Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il Piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse nei sistemi ambientale ed insediativo.

5.2. Le destinazioni d'uso ammesse sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una parte del territorio ed a formare o consolidare un ambiente di vita) ed in complementari (in quanto idonee, con la loro presenza, ad integrare positivamente la funzione principale o in quanto, rispetto ad essa, compatibili).

Le destinazioni principali e complementari possono coesistere, salvo quanto eventualmente specificato nel merito in relazione a determinati ambiti o zone, senza limitazioni percentuali; è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra.

5.3. Le destinazioni d'uso principali o complementari sono così definite:

5.3.1. residenza (R)

→ *destinazione principale*: alloggi per i nuclei familiari - aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente o saltuario - e relative pertinenze quali cantine, autorimesse, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ... ;

→ *destinazione complementare*: spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche, culturali, attività ricettive con un massimo di 10 posti letto;

5.3.2. artigianato di servizio (AS)

→ *destinazione principale*: spazi per produzione di beni e servizi connotata da caratteristiche dimensionali (Slp non eccedente i 150 mq), tipologiche (inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale) e di posizione (prevalentemente ai piani terreni).

Per artigianato di servizio si devono intendere quelle attività non rumorose, non inquinanti e non moleste (elettricista, sarto, calzolaio, riparatore tv, ...) che, per tali ragioni, sono state escluse dalla necessità di DIAP (Dichiarazione d'inizio attività produttiva) in base alla DGR n. 6/43036 del 14

maggio 1999 (allegato 3C).

5.3.3. produttiva industriale o artigianale (P)

- *destinazione principale*: strutture per la produzione di beni e servizi, attività di deposito, spedizione e logistica anche autonome;
- *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata; spazi per la commercializzazione dei propri prodotti, fino ad un massimo del 30% della SLP realizzata;

5.3.4. terziario direzionale (T)

- *destinazione principale*: strutture per la prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, d'intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero; centri congressuali, per convegni, per la ricerca, per la formazione e l'aggiornamento professionale; centri fieristici, sale per spettacoli e simili;
- *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

5.3.5. terziario commerciale (C)

- *destinazione principale*: attrezzature ed esercizi per il commercio costituenti esercizi di vicinato con superficie di vendita non eccedente i mq 250; esercizi di commercio all'ingrosso; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Gli esercizi di vicinato esistenti possono ampliare la propria superficie di vendita - ancorchè al di sopra della soglia di mq 250 sopra richiamata - fino ad un massimo di mq 300. Sono espressamente escluse le strutture per la media e la grande distribuzione, i centri commerciali, le discoteche;
- *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

5.3.6. terziario ricettivo (TR)

- *destinazione principale*: ricettiva ed alberghiera, in tutte le diverse forme della legislazione speciale regolante la materia; attrezzature per convegni e per attività didattico-formative; ristoranti; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; campeggi; è espressamente esclusa la realizzazione di discoteche;
- *destinazione complementare*: uffici direzionali e spazi per il commercio di

vicinato, nei limiti del 30% della SLP realizzata; residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una SLP massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

5.3.7. agricolo (A)

- *destinazione principale*: strutture per l'esercizio dell'attività agricola, stalle, fienili, depositi, costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti, silos, ricoveri per macchine ed attrezzature, serre per culture, residenza degli addetti (imprenditore agricolo e dipendenti);
- *destinazione complementare*: spazi per la vendita dei prodotti agricoli; strutture per l'attività agrituristica.

5.4. Le norme definiscono per ciascun ambito, zona od area, la destinazione principale e le eventuali destinazioni complementari consentite, nonché le destinazioni non consentite.

Le suddette disposizioni possono definire, in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale, la soglia percentuale massima (riferita al singolo fabbricato, salva diversa disposizione delle norme di zona) o la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano; oltre dette soglie le destinazioni complementari devono intendersi non ammesse.

5.5. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e - all'interno di questi - di ciascuna unità immobiliare, dei piani interrati e degli spazi accessori, deve risultare sia dai progetti relativi a singoli permessi abilitativi, sia, seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, dagli elaborati dei Piani attuativi.

5.6. Le destinazioni specifiche relative alle attrezzature d'interesse pubblico o generale sono definite dal Piano dei Servizi.

5.7. Gli usi e le funzioni che costituiscono attrezzature e servizi - anche se d'iniziativa privata - sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Art. 6 - Mutamento della destinazione d'uso

6.1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato in modo non occasionale e temporaneo per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da

quella risultante dai Provvedimenti abilitativi rilasciati o - in mancanza - da quella effettivamente in atto, come definita dal successivo punto 6.8.

- 6.2.** Fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini precisati all'art. 5, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, comporti un aumento del carico urbanistico e - correlativamente - determini la necessaria integrazione o modificazione della dovuta dotazione di aree per attrezzature pubbliche.
- 6.3.** È da ritenersi urbanisticamente rilevante il cambio d'uso finalizzato all'insediamento di nuovi esercizi commerciali, per il quale trova applicazione la specifica normativa sulle attività commerciali od equiparate.
- 6.4.** 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 servizi. 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 servizi 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 interessati siano compresi;
 - con atto unilaterale d'obbligo - sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento - da allegarsi all'istanza di Permesso abilitativo all'edificazione.
- 6.5.** Nel caso di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie, ma urbanisticamente rilevanti, sono comunque obbligatori il pagamento dei contributi e l'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntivi, qualora dovuti.
- 6.6.** La dotazione di servizi mancanti 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 od accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
 - tramite monetizzazione, in caso d'indisponibilità od assenza d'interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interes-

sato e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi od infrastrutture.

- 6.7. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella - conforme alle destinazioni previste dal Piano - diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, costituente cioè parte integrante dell'attività principale svolta nell'area od immobile.
- 6.8. Ai fini dell'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).

Art. 7 - Superficie scoperta e drenante

- 7.1. Il lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore al:
- 30% nelle zone residenziali;
 - 15% nelle zone plurifunzionali.
- Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
- 7.2. Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate nè in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, nè a qualsiasi tipo di deposito, nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
- La superficie di usura dei parcheggi e delle relative corsie di distribuzione dovrà essere realizzata con materiale impermeabile.
- 7.3. Per i Piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.
- 7.4. Nel caso di:
- a) interventi di recupero nell'ambito delle "zone A1 - nuclei urbani di antica formazione";
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui all'art. 27 commi d) - f) della LR 12/05,
- i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma possono

essere derogati, ancorchè costituiscano obiettivo a cui tendere.

In ogni caso il progetto dovrà dimostrare un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Art. 8 - Organizzazione delle aree a verde di pertinenza dei fabbricati

- 8.1.** La classificazione del verde di pertinenza dei fabbricati è strettamente correlata alla tipologia delle aree che sono destinate a ospitare quantità, qualità e tipi di verde diversi, in funzione delle tipologie edilizie, delle possibilità di fruizione (aree private, aree di uso condominiale, aree destinate all'uso pubblico) e, in primo luogo, del rapporto tra aree scoperte e aree edificate (permeabili ed impermeabili).
- 8.2.** Tradizionalmente, all'interno di un tessuto urbanizzato, vengono riconosciute le seguenti tipologie:
- lotti residenziali;
 - complessi residenziali, anche articolati su lotti, ma d'impianto omogeneo;
 - aree caratterizzate dalla presenza di impianti a parco di rilievo ambientale e paesaggistico;
 - insediamenti produttivi articolati in funzione dell'organizzazione e dei rapporti con il contesto: compresi in zone a matrice prevalentemente urbana; all'interno di aree espressamente destinate alla produzione industriale e artigianale; insediamenti produttivi agricoli e destinati alla prima trasformazione delle produzioni agro-alimentari;
 - edifici o complessi rurali recuperati a uso civile;
 - edifici o complessi rurali funzionali al settore agricolo.
- 8.3.** Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione delle pertinenze, che renda conto:
- *dell'indice di permeabilità*: rapporto tra estensione dell'area permeabile e totale della superficie scoperta, come definito all'art. 7;
 - *dell'indice di dotazione vegetale*: rapporto tra estensione dell'area interessata dall'impianto di elementi vegetali e superficie permeabile, che non dovrà essere inferiore ai 2/3 della superficie drenante totale.
- 8.4.** Il progetto, oltre che curare la definizione delle specie vegetali (caratteristiche dimensionali ed ubicazione di ciascun elemento), dovrà - in particolare -

schematizzare la soluzione progettuale proposta per la strutturazione dell'area di pertinenza.

Nel caso di particolari condizioni ed esigenze potrà essere ammessa deroga all'indice minimo relativo alla dotazione vegetale, che potrà essere ridefinito qualora il progetto dimostri che l'esito formale ed ecologico ottenibile è equivalente o migliore nel caso in cui tale standard non possa essere raggiunto.

Nella realizzazione del verde dovranno essere garantite le distanze dai confini secondo quanto stabilito dal Codice Civile e rispettate, in rapporto alle specie vegetali e all'esposizione, le distanze dagli edifici esistenti così come garantire adeguati sesti d'impianto.

- 8.5.** Le essenze utilizzate dovranno tener conto degli impianti verdi tradizionali e privilegiare le essenze autoctone.

La Commissione del paesaggio potrà dare nel merito del progetto del verde indicazioni per il suo miglioramento compositivo ed organizzativo.

Il Regolamento edilizio, da redigere in base al successivo art. 53, definirà specifiche "Linee guida" per la scelta delle essenze arboree da utilizzare.

Art. 9 - Lotto di pertinenza

- 9.1.** Il "lotto di pertinenza" per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti, o dai Provvedimenti abilitativi, riferiti all'epoca di costruzione dei fabbricati.

La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici di ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".

L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.

Art. 10 - Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici

- 10.1.** Il Piano delle Regole promuove la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse; incentiva inoltre l'utilizzo di tecniche costruttive proprie dell'edilizia bioclimatica.

- 10.2.** Negli ambiti residenziali tutti i fabbricati esistenti oggetto di ristrutturazione integrale devono appartenere almeno alla classe energetica "C", mentre per gli edi-

fici di nuova costruzione la classe energetica minima da raggiungere dovrà essere la "B", come definita dalle disposizioni regionali.

Il parametro relativo alla classe energetica rappresenta a tutti gli effetti parametro edificatorio prescrittivo; pertanto il mancato raggiungimento della classe energetica stabilita costituisce difformità al provvedimento abilitativo, difformità che può essere sanata esclusivamente riconducendo il fabbricato alla classe energetica dichiarata in sede di rilascio del provvedimento stesso.

- 10.3.** Ogni dispositivo tecnico o tecnologico (pannelli per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici, ...) deve essere integrato al fabbricato asservito, o ad una sua pertinenza edificata, e deve risultare architettonicamente coordinato con l'edificio stesso e con il contesto circostante.

Non è ammessa la realizzazione di dispositivi in forma autonoma - isolati nell'area esterna del fabbricato di riferimento - fatti salvi impianti di dimensione limitata (indicativamente non superiori a mq 20 di superficie occupata), relativamente ai quali venga dimostrata con specifiche elaborazioni progettuali e visualizzazioni renderizzate la compatibilità con il contesto ambientale di riferimento.

Non è altresì ammessa la realizzazione di dispositivi in forma autonoma, non integrati quindi a qualsivoglia fabbricato, negli ambiti e nelle aree del Sistema ambientale, secondo le disposizioni dettate dal successivo art. 22.8.

Tutti i progetti di impianti relativi al presente comma sono soggetti alla valutazione della Commissione del paesaggio.

- 10.4.** Il Regolamento edilizio, da redigere nei termini indicati al successivo art. 53, definirà i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi.
- 10.5.** Particolare attenzione il Regolamento edilizio dovrà porre al tema del contenimento del consumo di acqua potabile, prevedendo specifici accorgimenti in relazione alla realizzazione di impianti per il riuso delle acque e per il recupero delle acque piovane.
- 10.6.** S'intendono qui integralmente richiamati i disposti della LR 26/95, come integrata dalla LR 33/07, in tema di computo degli spessori delle murature e delle solette degli edifici.

Art. 11 - Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi

- 11.1.** Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativa-

mente elevati.

A tal fine sia i progetti planivolumetrici, sia quelli edilizi devono fornire tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- a) progettazione delle sagome planivolumetriche;
- b) verifica dei profili e degli allineamenti;
- c) definizione dei particolari costruttivi degli esterni;
- d) specificazione dei materiali di finitura esterna, sia dei fabbricati principali ed accessori, sia delle aree scoperte;
- e) particolari delle recinzioni, con l'ubicazione e la dimensione dei passi carrali e pedonali e delle eventuali rampe d'accesso alle autorimesse;
- f) fotografie dell'area e del contesto prossimo immediato;
- g) fotorappresentazione del progetto nell'area d'intervento.

Il Responsabile del Settore tecnico, anche su indicazione della Commissione per il paesaggio, può imporre nel merito specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso abilitativo.

- 11.2.** I criteri e le direttive per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere specificatamente approfonditi in sede di redazione del Regolamento edilizio, che dovrà essere elaborato nei termini previsti al successivo art. 53.

Art. 12 - Tutela geologica, idrogeologica e sismica: rapporti con lo Studio geologico del territorio comunale

- 12.1.** Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia previsto dal Piano delle regole è soggetto all'osservanza dello Studio geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della LR 12/05 e della successiva delibera di attuazione DGR 30 novembre 2011 n. 9/2616.
- 12.2.** Le tavole della disciplina di Piano riportano il limite delle zone 4 di fattibilità geologica; al fine dell'esatta perimetrazione, occorre comunque riferirsi allo Studio geologico sopra richiamato.
- 12.3.** Qualsiasi progetto d'intervento edilizio che comporti ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione è soggetto - ai sensi del DM 14 gennaio 2008 - alla presentazione di specifica Relazione geologica, redatta da professionista abilitato, di approfondimento dello Studio geologico del territorio comunale.

Art. 13 - Distanze dai corpi idrici, dalle sorgenti e dai pozzi adibiti al consumo umano

13.1. Distanza minima dai corpi idrici. Sui corsi d'acqua pubblici, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU n. 1775/1993, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del RD n. 523/1904 ed in particolare:

- entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;
- entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti: le piantagioni, i movimenti di terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde e fatto salvo quanto espressamente previsto negli ambiti del Sistema ambientale, le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica. Le distanze sopradeterminate devono essere rispettate anche dalle rogge coperte o intubate.

Distanze diverse sono ammesse solo a seguito dell'intervenuta approvazione regionale dello Studio sul Reticolo idrico minore.

La Tavola di disciplina definisce a livello conoscitivo il reticolo idrico di riferimento; al fine dell'esatta individuazione dello stesso occorre anche riferirsi agli specifici elaborati tematici costitutivi lo Studio geologico del territorio comunale allegato al Documento di Piano di PGT.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523/1904, 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 RD n. 523/1904. Sugli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

Le Tavole di disciplina individuano le fasce di rispetto del reticolo idrico minore e consortile.

All'interno delle stesse le prescrizioni sopradescritte prevalgono sulla disciplina di cui alle diverse zone od ambiti del Sistema ambientale od insediativo individuati in sovrapposizione, ferma restando la possibilità della loro computazione - ove previsto - ai fini dell'edificabilità.

13.2. Distanza dalle sorgenti e dai pozzi idrici adibiti al consumo umano. Sono istituiti due ambiti delle sorgenti e dei pozzi idrici: il primo di tutela assoluta, pari a m 10;

il secondo di tutela relativa, pari a m 200 o definito secondo il criterio "temporale-cronologico".

Gli ambiti sono individuati a livello cartografico sulle Tavole di disciplina, salvo quanto diversamente determinato dallo Studio geologico del territorio comunale, che ha cogenza prevalente rispetto al presente Piano delle Regole.

Tali distanze vanno comunque verificate con specifico rilievo topografico in sede di redazione di progetti edilizi riferiti ad aree o edifici ricadenti nelle fasce stesse.

Si intendono qui richiamate - per quanto di attinenza - le norme nazionali e regionali di settore, con particolare riguardo a:

- Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome. Accordo del 12 dicembre 2002 "Linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri generali per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art. 21 del DLgs 11 maggio 1999 n. 152";
- Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. 71/12693 del 10 aprile 2003 "Decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e successive modifiche, art. 21 comma 5 - Disciplina delle aree di salvaguardia della acque sotterranee destinate al consumo umano".

Art. 14 - Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica

14.1. Nella nuova realizzazione o ristrutturazione dei fabbricati si dovranno rispettare le norme in tema di abbattimento acustico.

A tal fine i progetti devono essere corredati da specifica Relazione sui requisiti acustici passivi degli edifici o d'impatto acustico, redatta da tecnico abilitato, a termine della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia.

14.2. Le attività insediate non devono arrecare molestia di qualsiasi genere agli insediamenti finitimi.

14.3. Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito si deve far riferimento al Piano di zonizzazione acustica comunale, Piano che deve essere aggiornato alle previsioni del PGT entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 15 - Strumenti di attuazione e modalità d'intervento

15.1. Le previsioni del Piano delle Regole vengono attuate mediante interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, intendendosi con tale termine l'esecuzione di opere che comportano la modificazione degli aspetti geomorfologici del territorio, nonché degli aspetti fisici del suolo ed architettonici del patrimonio edilizio esistente, od ancora che comportano una modificazione dei pesi urbanizzativi ed insediativi.

L'attività di trasformazione, regolamentata dal Piano delle Regole, può avvenire a mezzo d'interventi edilizi diretti, anche convenzionati, o di Piani attuativi.

Art. 16 - Interventi edilizi diretti e convenzionati

16.1. Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica e edilizia comprendono le opere che comportano modificazione delle costruzioni esistenti, demolizioni e nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e mutamenti d'uso delle costruzioni.

16.2. L'intervento edilizio diretto è consentito alla condizione che il corredo urbanizzativo (stradale, d'illuminazione pubblica, fognaria, di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, del collegamento telefonico) e di parcheggi pubblici (al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti o vengano realizzati in modo tale che abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui ricade la costruzione.

Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere ovviato a norma di quanto stabilito al 2° comma dell'art. 12 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e sue successive modificazioni.

16.3. Ogni tipo d'intervento diretto deve essere sottoposto al Comune, il quale rilascia specifico Provvedimento abilitativo secondo le norme previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

16.4. È prescritto lo strumento del titolo edilizio convenzionato per gli interventi edilizi assoggettati all'obbligo della compensazione urbanistica di cui al successivo art. 19.

16.5. Sono soggetti inoltre a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazione d'uso se - rispetto alla destinazione in atto - sussiste la neces-

sità di conferire od integrare la dotazione di servizi in rapporto alla nuova destinazione.

- 16.6.** Per "titolo convenzionato" si deve intendere che il Provvedimento abilitativo dell'intervento sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore, definiti per il convenzionamento di Piani attuativi dall'art. 46 della LR 12/05.
- 16.7.** Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:
- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto in forma pubblica dal soggetto attuatore;
 - apposita convenzione in atto pubblico sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario per conto dell'Amministrazione.
- 16.8.** L'atto, recante gli impegni oggetto del presente articolo, deve essere:
- approvato dalla Giunta comunale;
 - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono giusta causa per alla revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - registrato e trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i Registri immobiliari, al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti di terzi.

Art. 17 - Piani attuativi

- 17.1.** La Tavola di disciplina delle aree di Piano delle Regole individua gli ambiti territoriali all'interno dei quali l'attività di trasformazione urbanistica è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata, finalizzato all'organica progettazione del complesso d'interventi da realizzare.
- 17.2.** I Piani attuativi possono essere d'iniziativa pubblica, privata o concertata tra Comune ed operatore privato; fanno riferimento a strumenti istituiti da disposizioni normative vigenti e devono essere conformi a quanto stabilito nelle stesse. L'approvazione dei Piani attuativi è soggetta alle disposizioni dell'art. 14 della LR 12/05.
- 17.3.** Rientrano nella pianificazione attuativa i diversi strumenti individuati dalla legislazione vigente, ed in particolare:
- i Piani particolareggiati;

- i Piani per l'edilizia economica e popolare;
 - i Programmi integrati d'intervento;
 - i Piani per insediamenti produttivi;
 - i Piani di lottizzazione;
 - i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 17.4.** La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di pubblico interesse relativi a ciascun Piano attuativo deve essere dimensionata in base ai parametri all'uopo definiti dalle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, le quali regolamentano anche eventuale possibilità di monetizzazione delle aree stesse.
- 17.5.** La posizione delle aree per attrezzature pubbliche espressamente localizzate dal PGT all'interno di un comparto subordinato a Piano attuativo non è vincolante e può essere modificata in accordo con l'Amministrazione comunale, ferme restando la dimensione prevista e la corretta fruibilità della stessa.
- 17.6.** Nei Piani attuativi il promotore dovrà provvedere, nel rispetto delle disposizioni del Codice degli appalti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto.
- L'esecuzione avverrà a scapito degli oneri relativi, con l'accollo in proprio - senza diritto di rimborso o rivalsa nei confronti del Comune - dell'eventuale maggiore spesa tra l'importo degli oneri di urbanizzazione ed il costo delle opere medesime.
- Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria fosse inferiore all'importo degli oneri, il promotore dovrà versare al Comune la differenza.
- 17.7.** Le strade individuate dalla Tavola delle previsioni di Piano a servizio dei Piani attuativi, poste quindi sia esternamente che internamente al perimetro degli stessi, dovranno essere realizzate a cura dei promotori dell'insediamento, a scapito degli oneri di urbanizzazione.
- 17.8.** Il promotore potrà altresì farsi carico di provvedere direttamente, a termine delle disposizioni richiamate al comma precedente, alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, sulla base di specifici accordi definiti con l'Amministrazione comunale.
- 17.9.** L'attuazione degli interventi previsti dai Piani attuativi deve essere regolamentata da specifica convenzione, redatta ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05.
- 17.10.** Ai sensi dell'art. 14.12 della LR 12/05 non necessita di approvazione di preventiva Variante la previsione - in fase di esecuzione - di modificazioni planivolumetri-

che, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale.

L'istanza di modifica planivolumetrica è soggetta all'approvazione della Giunta comunale, previo parere consultivo espresso dalle Commissioni comunali competenti.

- 17.11.** In pendenza dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica o edilizia all'infuori della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato e delle urbanizzazioni eventualmente esistenti nel perimetro dello stesso.

Le aree interessate sono in ogni caso compatibili con la conduzione agricola del fondo.

- 17.12.** All'interno degli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi territoriali e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà.

- 17.13** I progetti di Piani attuativi devono ottenere - preliminarmente all'adozione - il benessere dell'Ente gestore all'allacciamento alle reti dell'acquedotto e della fognatura, secondo le normative e le procedure in vigore.

- 17.14** I progetti di Piani attuativi dovranno preliminarmente fornire la relazione previsionale di clima acustico; in sede poi di realizzazione degli interventi edificatori dovranno rispettare le norme vigenti in tema d'impatto acustico e di requisiti passivi degli edifici.

Art. 18 - Esame d'impatto paesistico dei progetti

- 18.1.** I progetti di trasformazione urbanistica o edilizia connessi all'attuazione del Piano delle Regole, che superino la "soglia di rilevanza" come determinata ai sensi della DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, sono soggetti a valutazione da parte della Commissione del paesaggio.

A tal fine ciascun progetto dovrà essere corredato da specifico Esame d'impatto paesistico; al riguardo s'intendono integralmente richiamate le disposizioni dettate dalla DGR citata.

Il progetto, nel tener conto degli indici di "sensibilità del sito" indicati sulla tav. PR/3 del Piano delle Regole, dovrà individuare il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.

- 18.2. La Commissione del paesaggio potrà formulare - nel merito dei progetti sottoposti alla sua valutazione in base alle presenti Norme - indicazioni tese a migliorarne la qualità architettonica e compositiva, nonché il rapporto o la correlazione con il contesto ambientale di riferimento.

Art. 19 - Compensazione urbanistica

- 19.1. L'Amministrazione comunale, in applicazione del regime della compensazione urbanistica previsto dall'art. 11 della LR 12/05, prevede che tutti gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti a destinazione residenziale e plurifunzionale siano soggetti alla cessione gratuita ed alla realizzazione di aree per parcheggio pubblico, o di altre attrezzature specificatamente previste in relazione a determinate operazioni.
- 19.2. Fermo restando l'obbligo alla realizzazione, il soggetto attuatore potrà proporre che i parcheggi siano mantenuti di proprietà privata, purchè vengano assoggettati all'uso pubblico.
- 19.3. L'assunzione dell'onere compensativo deve intendersi aggiuntiva al contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/05.
- 19.4. La quantificazione delle aree a parcheggio pubblico è determinata in:
- 1 posto auto da mq 18 per ogni 75 mq di superficie lorda di pavimento, per gli edifici a prevalente carattere residenziale costruiti nelle diverse zone urbanistiche;
 - 1 posto auto da mq 18 per ogni 200 mq di superficie lorda di pavimento, per gli edifici a prevalente carattere produttivo;
 - 1 posto auto da mq 18 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, per gli edifici a prevalente carattere terziario e commerciale.
- Il numero di posti auto va arrotondato, in difetto o in eccesso, all'unità.
- Le aree a parcheggio devono essere servite dalla viabilità pubblica (o aperta al pubblico transito) ed essere comodamente fruibili.
- 19.5. L'Amministrazione comunale, in caso d'interesse specifico o di dimostrata impossibilità dell'operatore ad ottemperare alle disposizioni sopra individuate, potrà determinare:
- la totale - o parziale - monetizzazione dell'onere compensativo; l'importo di monetizzazione dovrà essere correlato sia al valore dell'area che al costo di realizzazione dell'opera;
 - l'esecuzione, da parte del soggetto proponente, di un'altra attrezzatura od

opera di pubblico interesse, per un valore non superiore a quanto dovuto per la monetizzazione dell'onere in narrativa.

- 19.6.** Le modalità ed i tempi di realizzazione dell'onere di compensazione sono da regolamentare con atto unilaterale d'obbligo, redatto a termine del precedente art. 16 in relazione ai provvedimenti abilitativi convenzionati.
- Con il medesimo atto saranno stabilite le garanzie finanziarie da porre a copertura dell'impegno assunto e le modalità dell'eventuale uso pubblico.
- L'atto costituisce elemento essenziale del relativo Provvedimento abilitativo all'edificazione.

Art. 20 - Aggiornamento della cartografia comunale

- 20.1.** Il Comune istituisce e conserva un archivio cartografico digitale, su cui vanno riportate le aree edificate e edificabili in base al PGT; l'archivio va aggiornato con continuità, in sede di rilascio di Provvedimenti abilitativi all'edificazione e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 20.2.** Sulla cartografia descritta nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto od in parte.
- 20.3.** Tutti i progetti relativi a nuove costruzioni, infrastrutture, attrezzature ed opere di urbanizzazione pubbliche o private devono essere depositati all'Ufficio Tecnico, oltre che in formato cartaceo anche su supporto digitale, in formato compatibile con i programmi utilizzati dall'Ufficio stesso.

PARTE TERZA: I SISTEMI AMBIENTALE ED INSEDIATIVO

Art. 21 - Ambiti e zone

Il Piano delle Regole provvede a normare gli ambiti e le zone ricadenti nel Sistema ambientale e nel Sistema insediativo.

Il territorio comunale, relativamente ai Sistemi sopra richiamati, è così suddiviso:

21.1. Sistema ambientale

- aree di elevata naturalità;
- ambito del PLIS del Malmera, dei Montecchi e del Colle degli Angeli;
- ambiti boscati;
- ambiti della collina terrazzata;
- ambiti delle piane intercluse;
- ambiti di connessione ecologica;
- aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale;
- aree agricole della pianura;
- attrezzatura ortofrutticola per produzione specializzata sperimentale

21.2. Sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione residenziale

- nuclei urbani di antica formazione - A1;
- edifici sparsi di pregio ambientale - A2;
- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1;
- ambiti di completamento - B2;
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3
- aree a verde privato - B5.

21.3. Sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione plurifunzionale

- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - D1;
- ambiti di completamento - D2;
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - D3;
- ambiti per l'escavazione - D4.

21.4. Aree con prescrizioni geologiche o idrogeologiche

- aree con pericolosità alluvionale;
- aree di ex cava ed ex discarica.

Art. 22 - Sistema ambientale: disposizioni generali

22.1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti d'interesse ambientale relativi ai contesti collinari i quali, affermando il principio di prevalenza della salvaguardia degli

elementi paesaggistico-ambientali ed ecologici rispetto all'intervento antropico finalizzato all'attività agricola, non sono da considerarsi aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 10 della LR 12/05.

- 22.2.** Il Piano individua altresì, nella zona della pianura posta al di sotto della ferrovia Bergamo-Brescia, le aree destinate all'attività agricola svolta prevalentemente in termini imprenditoriali.
- 22.3.** Tutti gli interventi nell'ambito del Sistema ambientale devono prioritariamente tendere alla difesa e valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali ed al recupero di situazioni di degrado, nonché all'esercizio degli usi compatibili. In tali ambiti l'insediamento umano è finalizzato alla difesa del territorio, all'uso mirato delle risorse ed altresì alla pratica dell'escursionismo.
- 22.4.** Nel Sistema ambientale, fatte salve eventuali normative più restrittive relative ai singoli ambiti, devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:
- sono considerate incompatibili con la destinazione di zona l'apertura di nuove cave;
 - qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiale, ecc) è soggetta a preventivo Provvedimento abilitativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale;
 - gli interventi in ambito forestale e l'abbattimento di alberi possono essere effettuati previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni;
 - oltre alle strade espressamente previste dal Piano delle Regole è ammessa, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;
 - i percorsi comunali, vicinali e consorziali esistenti, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto. È fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventivo ottenimento di specifico Provvedimento abilitativo; sugli stessi sono ammessi esclusivamente interventi di valorizzazione, ripristino e per la messa in sicurezza.
- 22.5.** In tutti gli ambiti di cui al Sistema ambientale, salvo quanto diversamente pre-

scritto negli articoli che seguono, sono vietate le seguenti destinazioni: artigiana-
to di servizio (AS), produttiva artigianale o industriale (P), terziario direzionale (T),
terziario commerciale (C).

Sono in ogni caso fatte salve, ancorchè regolarmente autorizzate o dimostrabili
e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le destinazioni d'uso in atto
alla data d'adozione del PGT.

Nelle aree del Sistema ambientale non sono ammessi allevamenti - o ricoveri -
di animali, anche a scopo di addestramento. Fatte salve per le relative strutture
le norme sulle distanze di cui al successivo art. 31.8, sono esclusi dal divieto:

- le "aree agricole della pianura";
- gli allevamenti familiari non volti all'attività agricola imprenditoriale, ma al
solo autoconsumo;
- gli allevamenti di equini ad uso ludico, con un limite massimo di n. 3 capi.

22.6. Nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale è ammessa la realizzazione di
recinzioni in paletti (su plinto interrato) e rete plastificata di colore verde per u-
n'altezza massima di m 1,60.

Le recinzioni in ogni caso non dovranno:

- inibire il passaggio su sentieri pubblici od anche privati aperti al pubblico
transito;
 - interessare un'area inedificata;
 - delimitare un lotto di pertinenza di fabbricati esistenti superiore a mq 2.500;
- È comunque sempre ammesso recintare - con staccionate in legno a paletti
(non uniti) e/o siepi - il perimetro dell'area di proprietà.

Il Regolamento edilizio, nei termini di cui al successivo art. 53, definirà nel detta-
glio la tipologia delle recinzioni di cui al capoverso precedente.

22.7. Le autorimesse interrate, ancorchè richieste a temine della legge 122/89 non
potranno:

- superare in superficie il dato corrispondente a 1 mq/5 mc del volume del
fabbricato di cui vengono a costituire pertinenza;
- essere realizzate all'interno degli "ambiti boscati" e dei "corridoi di connes-
sione ecologica" individuati nel Sistema ambientale;
- essere realizzate al di sopra del limite di "elevata naturalità", normato ai
sensi dell'art. 23 delle presenti Norme.

22.8. In tutti gli Ambiti del Sistema ambientale sono vietate la realizzazione di parchi
fotovoltaici, la posa di pale eoliche ed altresì la posa a terra di pannelli per la

produzione di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico).

La posa dei pannelli stessi è ammessa esclusivamente sulle falde delle coperture dei fabbricati, fermi restando il loro corretto inserimento ambientale ed il rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato di riferimento.

La presente disposizione rimane in vigore, in regime transitorio, fintanto che la Regione Lombardia non avrà ottemperato a quanto previsto dal DM 10 settembre 2010, in tema d'individuazione di specifici siti non idonei allo scopo.

Art. 23 - Aree di elevata naturalità

23.1. Il Piano delle Regole individua - ai sensi dell'art. 17 delle Norme di attuazione del Piano territoriale paesistico regionale - gli "ambiti di elevata naturalità", con riferimento al limite dei 400 m slm.

Fatta salva l'esclusione di specifiche parti del territorio comunale eventualmente operata dal Piano delle Regole, sono ammessi all'interno degli ambiti stessi gli interventi specificati dal citato art. 17 del PTPR. In caso di contrasto tra le presenti NTA e quanto previsto dalle Norme di attuazione del PTPR, prevalgono queste ultime.

Art. 24 - Ambito del PLIS del Malmera, dei Montecchi e del Colle degli Angeli

24.1. Il PGT recepisce la perimetrazione del PLIS del Malmera, dei Montecchi e del Colle degli Angeli, riconosciuto con Deliberazione della Giunta provinciale n. 700 del 13 dicembre 2007.

24.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia all'interno del PLIS devono essere improntati alla conservazione degli habitat e dei beni d'interesse naturalistico che ne hanno motivato l'istituzione. Gli interventi stessi sono soggetti al parere dell'Ente gestore ove previsto dalla specifica normativa.

24.3. Le previsioni del Piano di gestione del PLIS sono prevalenti sulle prescrizioni dettate dal PGT relativamente agli ambiti od alle aree del Sistema ambientale e del Sistema insediativo che ricadono nel perimetro delle Riserva medesima.

24.4. Ogni modifica alle perimetrazioni del PLIS, qualora necessaria per l'attuazione degli interventi previsti dal PGT, dovrà avvenire in base alla procedura prevista dagli artt. 7.4 e 10 della DGR 6148/07.

Art. 25 - Ambiti boscati

25.1. Comprendono i versanti prevalentemente boscati, dotati di elevata connota-

zione sotto il profilo naturalistico e visuale. Se ne prevede la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, nel rispetto degli eventuali strumenti di pianificazione forestale di livello sovraordinato, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonché la valorizzazione delle specie arboree locali.

25.2. Sono ammessi:

- le attività selvicolturali, nel rispetto delle normative vigenti;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;
- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso;
- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
- l'uso per funzioni escursionistiche.

25.3. Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili. Tuttavia possono essere computate a scopo edificatorio con destinazione agricola, fino all'estensione massima di 10.000 mq, applicando gli indici previsti dal successivo art. 31 per le residenze e le attrezzature (con espressa esclusione dei tunnel stagionali).

L'edificazione discendente può essere realizzata esclusivamente all'interno delle aree classificate dal PDR come "aree agricole della pianura", nel rispetto quindi delle norme generali e specifiche dettate relativamente alle aree stesse.

25.4. Nel caso d'intervento su aree interessate dagli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere prodotti specifici rilievi topografico e fotografico che diano conto dell'effettivo limite del bosco interessante le aree medesime. Il bosco dovrà essere individuato e delimitato utilizzando le disposizioni normative definite dall'art. 42 della LR 31/08 e dai discendenti criteri applicativi.

Sulle aree interessate dal progetto, per la porzione priva di superfici boscate, sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 27.

Art. 26 - Ambiti della collina terrazzata

26.1. Gli ambiti sono caratterizzati dalla diffusa presenza di sistemazioni a terrazze coltivate a legnose agrarie, vite in particolare.

L'antica e tradizionale presenza dei vigneti costituisce uno degli elementi qualificanti del paesaggio collinare locale, la ragione dei suoi attuali assetti formali e

vegetazionali.

Quello del mantenimento e dell'incentivazione degli usi agricoli connessi alla filiera vitivinicola costituisce uno degli obiettivi qualificanti del PGT. Da esso discende non solo il mantenimento delle forme, dei colori, dei paesaggi della tradizione, ma anche il governo dei versanti terrazzati e dunque dell'intero sistema collinare antropizzato.

26.2. Negli stessi sono consentiti:

- gli interventi tesi alla conservazione, alla valorizzazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali descritte;
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta e della fruibilità ambientale;
- lo svolgimento dell'attività agricola;
- l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade - della dimensione minima necessaria - ad esclusivo uso di fondi o edifici non serviti;
- la conservazione valorizzativa dei terrazzamenti, i cui muri di sostegno devono obbligatoriamente essere recuperati o ripristinati in pietra, nel rispetto dei moduli compositivi e materici propri della tradizione locale;
- la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sulla base dei disposti del successivo art. 32.

26.3. Gli ambiti della collina terrazzata sono inedificabili, ma compensabili ai fini edificatori - ad unica destinazione agricola - applicando gli indici previsti dal successivo art. 30 per le residenze e le attrezzature (con espressa esclusione dei tunnel stagionali).

L'edificazione discendente può essere realizzata esclusivamente all'interno delle aree classificate dal PDR come "aree agricole della pianura", nel rispetto quindi delle norme generali e specifiche dettate relativamente alle aree stesse.

26.4. Le aziende agricole attive possono ampliare - una tantum - le strutture per attrezzature produttive esistenti fino ad un massimo del 50% del volume risultante allo stato di fatto, con un'altezza massima di m 6,50.

Tali interventi, subordinati al parere della Commissione del paesaggio, devono avvenire nel rispetto del contesto ambientale e prevedere l'utilizzo di materiali di finitura esterna dei fabbricati consoni al contesto stesso.

Art. 27 - Ambiti delle piane intercluse

- 27.1.** Gli ambiti sono caratterizzati dalla presenza di piane prative intercluse e connesse con il sistema degli spazi urbani e con il piede del sistema collinare. Trattasi di tasselli di connessione fra l'area pianeggiante e collinare, caratterizzati dalla presenza di colture prative accompagnate ed alternate da siepi e fasce boscate.
- L'oculato e mirato utilizzo di questi spazi in un'ottica di tipo agricolo, turistico e fruitivo permetterebbe di coniugare le esigenze degli adiacenti ambiti urbani - in particolare per quanto attiene la questione dei servizi - e quelle di conservazione degli spazi agricoli.
- 27.2.** Negli stessi sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 26.2.
- 27.3.** Sono ammesse nuove edificazioni unicamente finalizzate all'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal successivo art. 30, e dei seguenti indici edificatori:
- a) per gli edifici destinati alla residenza ammessa:
 - $D_f = 0,015 \text{ mc/mq}$
 - $P = n. 2;$
 - b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:
 - $R_c = 5\%$
 - $H = m 6,50;$
 - c) tunnel stagionali: non ammessi.

Art. 28 - Ambiti di connessione ecologica

- 28.1.** Il Piano delle Regole riconosce al fiume Cherio ed alle aree perfluviali finitime il ruolo di connessione ecologica.
- 28.2.** Negli ambiti a tal fine classificati, ancorchè compatibili con l'attività agricola, sono ammessi interventi:
- di tutela idrogeologica;
 - di rinaturalizzazione dell'alveo e delle rive;
 - di riqualificazione ambientale e faunistica;
 - di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità esistente.
- 28.3.** Le connessioni ecologiche sono inedificabili ma computabili ai fini dell'edificazione a scopo agricolo, secondo gli indici determinati - con esclusione di quello pertinente i tunnel stagionali - al successivo art. 30 relativo alle "aree agricole

della pianura irrigua". L'edificabilità discendente potrà essere utilizzata esclusivamente all'interno delle aree agricole stesse.

Art. 29 - Aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale

- 29.1.** Le aree prevalentemente non urbanizzate, che comprendono i versanti bassocollinari, sono definite "di frangia urbana di riqualificazione ambientale".
- 29.2.** Le aree di cui al presente articolo, pur compatibili con lo svolgimento dall'attività agricola, hanno un ruolo d'interposizione tra gli ambiti a destinazioni diverse. Sono pertanto destinate a rispondere agli obiettivi: di rendere riconoscibili le diverse componenti della struttura territoriale; di migliorare l'aspetto paesaggistico dei luoghi, mantenendo spazi liberi di percezione visiva; di promuovere la libera fruibilità dell'ambiente.
- 29.3.** Nelle stesse sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 26.2.
- 29.4.** Le aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale sono inedificabili ma computabili ai fini dell'edificazione a scopo agricolo, secondo gli indici determinati - con esclusione di quello pertinente i tunnel stagionali - al successivo art. 30 relativo alle "aree agricole della pianura irrigua". L'edificabilità discendente potrà essere utilizzata esclusivamente all'interno delle aree agricole stesse.

Art. 30 - Aree agricole della pianura irrigua

- 30.1.** Sono a tal fine individuati gli ambiti posti al di sotto della ferrovia Bergamo-Brescia prevalentemente destinati all'attività agricola, svolta anche in forma imprenditoriale ed intensiva.
- Le trasformazioni urbanistiche e edilizie devono essere prevalentemente finalizzate allo svolgimento dell'attività agricola, al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
- 30.2.** Al fine del computo dell'edificabilità di zona è ammessa, fatte salve le prescrizioni indicate relativamente ad altri ambiti del Sistema ambientale comunale, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti classificati ai sensi del presente articolo, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni classificati a scopo agricolo di Comuni contermini, purchè componenti l'azienda.
- Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione a variazioni della normativa urbanistica.

30.3. Le nuove edificazioni saranno realizzate nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni agricola (A) e residenziale (R); sono escluse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario-direzionale (T), terziario-commerciale (C), terziario-ricettiva (TR).
- Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- Interventi ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 59 della LR 12/05.
- Indici edificatori: in caso di nuova edificazione, ammissibile solo per i soggetti che abbiano i requisiti previsti dal successivo art. 30.6, si applicano i seguenti indici:
 - a) per gli edifici destinati alla residenza annessa:
 - $D_f = 0,03 \text{ mc/mq}$;
 - $P = n. 2$;
 - b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:
 - $R_c = 10\%$
 - $H = m 6,50$ (con esclusione di silos ed impianti tecnologici);
 - c) per i tunnel stagionali:
 - $R_c =$
 - 80% della superficie aziendale negli ambiti posti ad est di via Tiraboschi;
 - 10% della superficie aziendale negli ambiti posti ad ovest di via Tiraboschi.

30.4. Le nuove costruzioni sono subordinate:

- a) al rilascio di specifico Provvedimento abilitativo;
- b) alla presentazione di un atto d'impegno che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade, o viene modificato, a seguito della variazione della destinazione urbanistica d'uso riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- c) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, richiedendo agli interessati il Piano di sviluppo aziendale di cui al successivo art. 30.5;
- d) limitatamente ai soggetti di cui al punto b) del successivo art. 30.6, alla presentazione di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per il territorio che attesti, anche in termini quantitativi, le esi-

genze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

La Commissione per il paesaggio fornirà indicazioni sulla coerenza dei manufatti ai caratteri ambientali e di contesto, nonché sui criteri per il miglior posizionamento degli edifici di nuova costruzione, tenuto conto che le zone di cui al presente articolo svolgono comunque finalità di protezione ambientale e paesistica come ambito di contorno percettivo dei nuclei urbani.

Non sono soggette a Provvedimento abilitativo le coperture stagionali o mobili destinate a proteggere le colture, quando la superficie risulti inferiore a 1.000 mq per azienda interessata.

30.5. Il Piano di sviluppo aziendale (PSA) è uno strumento d'iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione comunale l'istruttoria della richiesta d'intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali ed ambientali dell'intervento stesso.

Il PSA è anche lo strumento di programmazione dell'attività agricola aziendale e, pertanto, può essere sostituito dall'analogo elaborato redatto ai sensi e per i fini del PSR 2007/2013, qualora ritenuto opportuno dall'azienda.

Tale strumento deve comunque consentire la valutazione obiettiva:

- della congruità dell'intervento con gli obiettivi definiti dal PGT per l'ambito territoriale d'intervento oltre che con i bisogni aziendali;
- delle interrelazioni che l'intervento progettato modifica, attiva od interrompe nei riguardi dell'ambiente, nella sua più ampia accezione;
- dell'utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo od all'ambiente deriva dall'effettuazione dell'intervento progettato.

Il PSA può essere predisposto e presentato quale parte integrante di ogni progetto o programma d'intervento; esso è comunque dovuto per gli interventi di nuova edificazione che espressamente lo richiedono e deve riferirsi:

- al lotto teorico di pertinenza;
- alla superficie accorpata di proprietà o in godimento;
- alla superficie aziendale.

Il PSA, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che varieranno in relazione ai vari tipi d'intervento previsti ed alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- a) l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari, di cui al successivo art. 30.6;
- b) il titolo di godimento dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo;

- c) la forma di conduzione aziendale;
- d) la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi ed i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- e) la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo, oltre che in ordine ai tempi di lavoro;
- f) le forme e le modalità di svolgimento dell'attività zootecnica;
- g) la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui s'intende intervenire;
- h) gli interventi previsti, i tempi d'attuazione, i mezzi finanziari, i finanziamenti eventualmente richiesti e le previsioni di sviluppo - o di nuovo assetto - conseguenti alle opere che s'intendono realizzare;
- i) il tipo di sistemazione idraulico-agrario-forestale in atto, nonché quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che s'intendono realizzare.

In quanto strumento che assume particolare rilevanza per l'Amministrazione comunale, questa potrà facilitarne l'elaborazione predisponendo un'apposita modulistica e garantendo la disponibilità delle basi cartografiche in dotazione, sia catastali che aerofotogrammetriche, su cui dovrà essere rappresentata la consistenza aziendale.

30.6. Il Provvedimento abilitativo per nuove costruzioni nelle presenti zone può essere rilasciato, se ammissibile, esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1 della LR 12/05, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica d'imprenditore agricolo professionale, al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici.

Per i soggetti di cui al punto b) del presente comma, il Provvedimento abilitativo è subordinato al versamento dei contributi di costruzione secondo le modalità di legge e secondo le tabelle comunali in vigore, all'atto del rilascio, per le zone di completamento residenziale e per le zone di completamento produttivo, a

seconda che si tratti di residenza o di attrezzature.

- 30.7.** L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati all'attività agricola, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti ed operativi.
- 30.8.** Agli edifici di nuova costruzione, fatto salvo quanto di seguito diversamente previsto, si applicano le distanze di cui al precedente art. 4. Le eventuali nuove costruzioni, con qualunque destinazione d'uso, non dovranno interessare i limiti di rispetto dalle strade, sia nel soprassuolo che nel sottosuolo. I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare dal perimetro delle zone residenziali, produttive, a destinazione scolastica o d'interesse comune, esistenti o previste dal PGT, ed altresì ricadenti nel territorio di Comuni confinanti, le seguenti distanze minime:
- gli allevamenti intensivi di suini, dove risulta esservi un carico di bestiame elevato, devono distare almeno 500 m;
 - gli allevamenti intensivi di bovini, equini, caprini, ovini, avicunicoli, o di altri animali, dove risulta esservi un carico di bestiame elevato, devono distare almeno 300 m;
 - per allevamenti estensivi di bovini, suini od equini fino ad un massimo di 3 capi, ovini o caprini fino ad un massimo di 10 capi, avicunicoli fino a 50 capi, le distanze possono essere ridotte a m 100;
 - per allevamenti familiari (non volti all'attività agricola ma all'autoconsumo), la distanza può essere ulteriormente ridotta a m 50.

Per l'applicazione dei predetti limiti di distanza non si considerano gli edifici sparsi, isolati, ubicati nel Sistema ambientale; gli allevamenti dovranno in ogni caso essere ubicati ad almeno 50 m dalle abitazioni ricadenti nel Sistema medesimo. In sede d'intervento dovrà altresì essere tenuto nella dovuta considerazione l'utilizzo delle "Migliori tecniche disponibili - MTD" di cui alle Linee guida contenute nel Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 n. 20109 della regione Lombardia.

Le distanze sopracitate, stante il principio della "reciprocità", devono essere rispettate anche nel caso di nuova edificazione - a destinazione residenziale, produttiva, terziaria, scolastica o per servizi generali e d'interesse comune - in prossimità di allevamenti esistenti, ancorchè ricadenti nel territorio di Comuni confinanti.

Art. 31 - Attrezzatura ortofrutticola per produzione specializzata sperimentale

31.1 Il Piano delle Regole individua una specifica area, posta in posizione pedecollinare, da destinare alla realizzazione di un'attrezzatura ortofrutticola per la produzione specializzata sperimentale.

31.2 Le nuove edificazioni saranno realizzate nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni agricola (A) e residenziale (R); sono escluse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario-direzionale (T), terziario-commerciale (C), terziario-ricettiva (TR).
- Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- Interventi ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 59 della LR 12/05.
- Indici edificatori: in caso di nuova edificazione, ammissibile solo per i soggetti che abbiano i requisiti previsti dal precedente art. 30.6, si applicano i seguenti indici:
 - a) per gli edifici destinati alla residenza annessa:
 - S_{lp} predefinita = mq 150;
 - P = n. 1;
 - b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:
 - R_c = 30%
 - H = m 4,50 (con esclusione di silos ed impianti tecnologici);
 - c) tunnel stagionali: non ammessi.

31.3 Stante la delicatezza ambientale del sito, gli interventi edificatori devono essere improntati al raggiungimento di elevati standards qualitativi, volti all'inserimento corretto dei manufatti nel contesto ed improntati ad un'elevata qualità architettonica.

Potranno a tal fine essere impiegati linguaggi compositivi anche innovativi, purchè i materiali di finitura prevalenti siano: la pietra, il legno, il vetro, il metallo non riflettente.

Il progetto di Piano attuativo dovrà obbligatoriamente essere correlato da specifico Studio paesaggistico di dettaglio, che - considerando anche un coerente intorno - dia conto:

- della situazione paesaggistica, ambientale e naturalistica dell'ambito;
- delle azioni da porre in campo al fine di perseguire l'armonica simbiosi tra il costruito e l'ambiente circostante;
- delle indicazioni sulla salvaguardia della leggibilità dei segni territoriali d'o-

rigine rurale ancora presenti in sito;

- degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, da perseguire - preliminarmente - con impianti arborei autoctoni d'alto fusto; ai fini della dotazione minima di verde (cespugli, alberature, ...) si deve fare anche riferimento, per quanto pertinente, all'art. 8 delle presenti Norme.

La Commissione del paesaggio è obbligatoriamente tenuta ad esprimersi nel merito del progetto, sia architettonico che di ambientazione paesaggistica.

Art. 32 - Edifici esistenti

- 32.1.** Tutti gli edifici esistenti all'interno del Sistema ambientale, regolarmente assentiti e non specificatamente destinati all'attività agricola, possono essere destinati a residenza (R) o terziario-ricettivo (TR) ed alle relative funzioni complementari definite al precedente art. 5. Dalla destinazione terziario-ricettiva sono espressamente esclusi i campeggi e le discoteche.

Sono in ogni caso fatte salve, ancorchè regolarmente autorizzate o dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT.

Possono essere destinate agli scopi sopraelencati anche le strutture rurali per le quali sia dimostrata la dismissione da almeno tre anni; la riconversione relativa dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul fondo non direttamente interessato dall'intervento.

Sugli edifici esistenti negli Ambiti del sistema ambientale non sono ammesse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario direzionale (T), terziario commerciale (C).

- 32.2.** Sugli edifici esistenti, non funzionali all'attività agricola, sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05, fatte salve eventuali indicazioni più restrittive specificatamente riportate sulla tavole di disciplina delle aree di PdR.

È altresì ammesso un incremento volumetrico non ripetibile, secondo la tabella sottoriportata, nel rispetto di un'altezza massima pari a due piani - sottotetti non praticabili compresi - o dell'altezza preesistente qualora superiore.

consistenza volumetrica allo stato di fatto (mc)	incremento volumetrico ammesso (%)
fino a 300	50
fino a 700	20
fino a 900	10
oltre 900	0

Sono esclusi dalla presente possibilità gli edifici individuati come "A2" sulle Tavole di disciplina, relativamente ai quali devono essere rispettate le indicazioni d'intervento dettate dall'art. 37 delle presenti NTA, stante il relativo valore paesaggistico-ambientale.

32.3. Ai fini del presente articolo sono considerati "edifici esistenti" tutti i fabbricati per i quali sia rilevabile in sito la presenza di strutture esterne che consentano di riconoscerne e individuarne il perimetro e le sue esatte dimensioni planimetriche. Ai fini della qualificazione medesima, tali strutture dovranno inoltre soddisfare almeno una delle seguenti caratteristiche:

- essere planimetricamente individuate sulle Tavole di disciplina;
- essere individuate su mappe catastali (attuali o storiche), su rilievi aerofotogrammetrica o fotopiani (regionali, comunali, ecc), su cartografie IGM;
- essere riconoscibili e individuabili esattamente da fotografie o cartoline, datate con assoluta certezza antecedentemente alla data di adozione del PGT.

Nel caso non sia possibile rilevare in loco l'ingombro volumetrico delle strutture in narrativa, sarà ammessa la realizzazione di un solo ed unico piano fuori terra (agibile o non agibile), rispettando un'altezza massima di m. 3,50, senza possibilità di ulteriore incremento volumetrico.

32.4. In corrispondenza di manufatti edilizi interrati, esistenti alla data d'adozione del PGT e regolarmente autorizzati ai sensi della L 122/89 come autorimesse pertinenziali, è ammessa la realizzazione di un fabbricato fuori terra ad uso residenziale.

In sede d'intervento devono essere rispettati i seguenti parametri edificatori:

- S_{lp} = massimo mq 100
- H = m 3,50
- P = n. 1 (sottotetti praticabili e non praticabili esclusi)
- Distanze = vedi art. 4 (fatti salvi allineamenti verso strada precostituiti)

Inoltre:

- per ciascun manufatto interrato, ancorchè composto da più unità im-

- biliari, è ammessa la realizzazione di un solo fabbricato fuori terra;
- il nuovo fabbricato fuori terra deve posizionarsi in corrispondenza dell'edificio per autorimesse interrato preesistente, ancorchè i sedimi planimetrici possano avere conformazione non coincidente, e deve rappresentarne - di fatto - il naturale soprizzo;
 - l'intervento è soggetto - relativamente alla sola nuova volumetria residenziale - alla corresponsione del contributo di costruzione e degli oneri compensativi di cui all'art. 19 delle presenti Norme;
 - l'intervento è realizzabile "una tantum" dalla proprietà intestataria dell'autorimessa alla data d'adozione del PGT; non è quindi, in nessun caso, ripetibile.

32.5 Ogni intervento che interessi le facciate o le coperture di fabbricati esistenti dovrà essere attuato con materiali di finitura consoni al contesto ambientale, nel rispetto dei tipi edilizi, architettonici e materici riconosciuti e codificati dalla tradizione locale.

Fermo restando che il Regolamento edilizio - da redigere ai sensi del successivo art. 53 - dovrà specificare nel dettaglio i materiali di finitura esterna da utilizzare negli interventi di cui al presente articolo, resta stabilito che:

- i tetti dovranno avere manto di copertura in coppi;
- le facciate dovranno essere in pietra a vista o rasamuro, intonacate od in legno;
- i serramenti dovranno essere in legno mordenzato o tinteggiato; è ammesso l'utilizzo di materiali diversi dal legno purchè le relative caratteristiche tipologiche ed estetiche siano correttamente correlate con l'edificio e l'ambiente circostante. L'utilizzo di materiali diversi dal legno è subordinato all'approvazione della Commissione del paesaggio, previa campionatura.

32.6. I progetti d'intervento sugli edifici esistenti dovranno essere valutati dalla Commissione del paesaggio, che potrà esprimersi anche nel merito della qualità architettonica dei progetti stessi.

Oltre agli elaborati previsti dal Regolamento edilizio, i progetti dovranno essere corredati da:

1. rilievo planialtimetrico quotato dell'area di pertinenza dell'edificio, con indicazione della posizione e delle caratteristiche della vegetazione, in scala almeno 1:200; in ogni caso l'area da rilevare potrà essere contenuta entro un ambito determinato in m 150, calcolato a raggio dal baricentro dell'edificio interessato;

2. studio appositamente riferito all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque di rifiuto;
3. rilievo quotato, in scala 1:50, dell'edificio in tutte le sue parti;
4. ampia documentazione fotografica a colori, riferita sia all'edificio che all'area di pertinenza;
5. indicazione delle destinazioni d'uso in atto e di quelle di progetto;
6. relazione paesaggistica descrittiva sulla compatibilità dell'intervento con il contesto e con le prescrizioni di Piano, dei criteri seguiti nella progettazione, dei materiali di finitura di previsto impiego, con la precisazione delle operazioni che s'intendono eseguire a livello di consolidamento, ripristino, risanamento, ecc;
7. impegno, autenticato nelle forme di legge, a mantenere il pubblico transito sui sentieri ricadenti all'interno della proprietà.

Il Provvedimento abilitativo è rilasciato purchè i soggetti attuatori:

- provvedano alla corresponsione del contributo di costruzione, eventualmente dovuto in base alla legislazione vigente ed alle tabelle comunali in vigore;
- sottoscrivano un impegno, autenticato a termine di legge, dal quale risulti l'obbligo a recuperare, mantenere e gestire il fondo di pertinenza dell'immobile oggetto del Provvedimento, quale risulta al momento dell'adozione del PGT, da apposita certificazione storica catastale. Nel caso d'inadempimento l'Amministrazione comunale potrà sostituirsi al titolare del provvedimento nell'esecuzione delle opere previste, rivalendosi sullo stesso per il recupero delle spese sostenute a termine di legge. L'impegno dovrà essere allegato alla richiesta di Provvedimento abilitativo ed avere una validità non inferiore a 20 anni; potrà essere modificato in seguito a variazioni della strumentazione urbanistica generale riferita all'area interessata.

Art. 33 - Fabbricati accessori

- 33.1. Nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale è ammessa, salvo quanto previsto al successivo punto 2, la realizzazione - non ripetibile - di fabbricati accessori per il ricovero degli attrezzi, a supporto della conduzione e del mantenimento del fondo di proprietà.
- 33.2. Sono espressamente escluse dalla possibilità di cui in precedenza le "aree agricole della pianura", come classificate ai sensi dell'art. 30 delle presenti Norme.

33.3. I fabbricati accessori devono essere realizzati con:

- copertura inclinata e manto in coppi;
- finitura esterna delle pareti in legno mordenzato;
- serramenti ed oscuranti in legno mordenzato.

La relativa superficie lorda di pavimento non può eccedere i mq 24; l'altezza non può eccedere i m 2,40 calcolati dal punto più basso del terreno naturale all'intradosso del punto medio della copertura.

Art. 34 - Sistema insediativo

34.1. Le parti del territorio comunale prevalentemente edificate costituiscono il Sistema insediativo.

34.2. Come meglio definito dagli articoli seguenti, il Sistema insediativo è strutturato - in funzione della destinazione d'uso prevalente - nelle seguenti articolazioni:

- ambiti a prevalente destinazione residenziale;
- ambiti a prevalente destinazione plurifunzionale.

Art. 35 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali

35.1. Gli ambiti, aree o edifici che, sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali del Piano delle Regole, risultano classificabili residenziali sono articolati in:

- nuclei urbani di antica formazione - A1;
- edifici sparsi di pregio ambientale - A2;
- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1;
- ambiti di completamento - B2;
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3
- ambiti di riqualificazione urbana - B4
- aree a verde privato - B5.

35.2. Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale, sia principale che complementare, è quella residenziale (R).

È ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente od autorizzata.

Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), terziario ricettiva (TR) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista

la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale.

In tutte le zone residenziali non è consentito insediare:

- discoteche o pubblici esercizi in cui possano svolgersi attività rumorose, quali l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale o lo stazionamento degli avventori all'esterno dei locali stessi oltre agli orari definiti con specifico provvedimento della Giunta comunale;
- allevamenti o ricoveri - anche a scopo di addestramento - di animali di qualsiasi tipo, ancorchè a conduzione familiare.

Sono in ogni caso fatte salve - ancorchè dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari - le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT. Tale possibilità decade, nel caso di destinazioni d'uso non ammesse, a seguito della cessazione dell'attività o del cambio di proprietà.

In caso di cambio dell'attività esistente dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al presente comma.

- 35.3.** Recupero ai fini abitativi dei sottotetti. Le disposizioni di cui agli artt. 63 - 64 - 65 della LR 12/05 sono sempre applicabili. Fatto salvo quanto previsto ai successivi articoli in relazione alle zone A1 e A2, resta in ogni caso prescritto che nelle zone B3 (ambiti soggetti a pianificazione attuativa in corso) il recupero dei sottotetti a scopi abitativi è ammesso solo nel caso in cui l'intervento non comporti modifiche alla quota d'imposta ed alla conformazione geometrica della copertura. Per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti nell'ambito della zona medesima è ammesso - previo parere favorevole della Commissione del paesaggio - l'inserimento di abbaini o terrazzi a pozzo per una superficie massima pari al 15% della superficie in pianta della copertura.
- 35.4.** Verde privato: nella definizione dei progetti relativi agli spazi a verde ed alle aree a giardino privato occorre attenersi alle disposizioni dettate al precedente art. 8.
- 35.5.** Parcheggi privati: ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc. Ai fini del suddetto dimensionamento vanno conteggiati sia i posti auto che le relative corsie di distribuzione. La superficie d'usura dei parcheggi, e delle relative corsie di distribuzione, dovrà essere realizzata con materiale impermeabile.

- 35.6. Prevenzione rischio Radon: nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl. Si richiamano al riguardo le "Linee guida tecniche" approvate dalla Regione Lombardia con DDG n. 12678 del 21 dicembre 2011.
- 35.7. Impatto acustico e requisiti acustici passivi degli edifici: tutti gli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere supportati - secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia - da una relazione d'impatto acustico o dalla verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici.
Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità ed i criteri prescritti dalla legislazione in materia.
- 35.8. Aree produttive dismesse di riconversione a destinazione residenziale: si prescrive di svolgere, preventivamente all'intervento di riconversione funzionale, una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.
- 35.9. Norma a favore dei soggetti invalidi civili: può essere ammesso un incremento volumetrico, fino ad un massimo di mc 100, per l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendono persone con gravi handicap o non autosufficienti.
- 35.10. Pannelli per la produzione di energia termica o fotovoltaica: si richiamano le prescrizioni dettate dall'art. 10.3 delle presenti Norme, per quanto applicabili.

Art. 36 - Nuclei urbani di antica formazione - A1

- 36.1 Sono classificati tali, con riferimento alla cartografia IGM 1889 (prima levata), gli ambiti del territorio comunale portatori di valori storico artistico ambientali.
- 36.2 Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2.
- 36.3 Modalità attuative: intervento edilizio diretto, salvo quanto diversamente disposto.
- 36.4 Interventi ammessi: è stata definita per ciascun edificio una modalità d'intervento. Gli interventi sono effettuati - fatto salvo quanto eventualmente acconsentito nei commi che seguono del presente articolo - senza modifiche alla superfi-

cie coperta (Sc), al volume (V) ed all'altezza massima (H) degli edifici, quali risultano da specifico rilievo dello stato di fatto, da allegare alla richiesta di Provvedimento abilitativo. Con specifico Piano di recupero in Variante al PGT, da approvarsi a termine dell'art. 14.5 della LR 12/05, possono essere modificati gli interventi ammessi - e le altre disposizioni correlate - per ciascun edificio, di seguito specificati.

Gli interventi ammessi sugli edifici ricompresi in zona A1, evidenziati sulla tav. PR/4.1 del Piano delle Regole, sono così definiti:

36.4.1 Restauro e Risanamento conservativo: comprendono gli interventi di cui alle lettere a) - b) - c) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, formali, decorativi e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici della preesistenza - senza alterazione sostanziale delle strutture originarie - con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante. In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio, rientra negli interventi di restauro e risanamento conservativo la possibilità di ripristino nelle forme originarie.

In particolare sono ammessi:

- le opere tendenti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche costruttive e morfologiche dello stesso ed eliminando tutte le aggiunte e le modifiche che ne deturpano i caratteri storico-architettonici e storico-ambientali;
- la conservazione od il ripristino, ove esistente, della muratura "faccia a vista" in pietra, con eventuale ripresa dei giunti di malta da attuarsi con malta di composizione e granulometria il più possibile simile a quella originaria; la conservazione degli intonaci esistenti e l'eventuale loro riparazione o sostituzione con intonaco di calce (sono vietati gli intonaci plastici e cementizi); sono vietati i serramenti in alluminio, tapparelle, cementegole, e comunque ogni materiale e tecnologia non compatibili;
- la conservazione delle strutture murarie portanti esterne ed interne, delle

strutture lignee interne (solai, strutture di copertura, scale, ecc) ed esterne (balconi, ballatoi, scale, ecc), degli elementi decorativi (cornici di finestre, spalle di porte, soffitti, pavimenti, ecc), degli spazi aperti (logge, porticati, cortili, ecc);

- il consolidamento, la sostituzione, il rinnovo - soltanto in caso di comprovata necessità statica - di parti limitate degli elementi costitutivi dell'edificio (fondazioni, murature, solai, volte, scale, coperture, balconi, ...); tutte le strutture lignee (solai d'interpiano, solai di copertura, ballatoi, scale, ...), laddove fosse necessaria la sostituzione, devono essere ricostruite alla stessa quota ed in legno;
- la realizzazione o l'integrazione degli impianti igienico-sanitari nel rispetto e nella salvaguardia delle strutture portanti (murature, solai, scale, ...), dell'articolazione distributiva interna ed - in generale - degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti; il tutto senza ridurre la superficie degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma del fabbricato.

A titolo esemplificativo, e non esaustivo, sono altresì considerati interventi di restauro e risanamento conservativo:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- la conservazione od il ripristino tipologico mediante:
 - interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali ed orizzontali comuni quali androni, blocchi scale, portici;
 - interventi atti a ripristinare od a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte;
- il consolidamento, con eventuale sostituzione, delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia originale dell'organismo edilizio;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle indicazioni di cui ai punti precedenti;
- la modifica del numero e della destinazione d'uso - ancorchè compatibile - delle unità immobiliari originarie, fermo restando il rispetto dell'impianto strutturale generale.

36.4.2 Ristrutturazione conservativa: comprende gli interventi di cui alle lettere a) - b) - c) - d) dell'art. 27.1 della LR 12/05. L'intervento deve prioritariamente tendere alla conservazione delle strutture murarie esterne. Sono ammessi:

- la modifica delle aperture, in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto valorizzativo della composizione originaria dei prospetti;
- il rifacimento integrale della copertura, al fine di migliorarne l'inserimento estetico ed ambientale; è possibile la modifica all'allineamento delle gronde, e la conseguente modifica alla relativa quota d'intersezione con le murature di facciata corrispondenti, al fine del miglioramento dell'inserimento del fabbricato nel contesto, previo parere di merito formulato dalla Commissione del paesaggio;
- le trasformazioni tipologico-distributive interne;
- la modifica del numero e della destinazione d'uso - se compatibile - delle unità immobiliari;
- il rinnovo degli impianti;
- la sostituzione delle strutture portanti, purchè staticamente non più idonee, anche con materiali diversi dagli originali;
- la demolizione e ricostruzione di singole parti dell'edificio, anche strutturali, purchè degradate, senza modifica alla sagoma planivolumetrica;
- la demolizione, non ricostitutiva, delle superfetazioni interne ed esterne prive di valore storico-ambientale.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione integrale, nè la modifica della sagoma planivolumetrica del fabbricato.

36.4.3 Ristrutturazione edilizia: comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essa in particolare comprende:

- la modifica del numero e delle destinazioni d'uso - se compatibile - delle

- unità immobiliari;
- la modifica o la sostituzione dei collegamenti verticali od orizzontali comuni;
- la modifica o la sostituzione di elementi strutturali;
- il rifacimento integrale della copertura, al fine di migliorarne l'inserimento estetico ed ambientale; è possibile la modifica all'allineamento delle gronde, e la conseguente modifica alla relativa quota d'intersezione con le murature di facciata corrispondenti, al fine del miglioramento dell'inserimento del fabbricato nel contesto, previo parere di merito formulato dalla Commissione del paesaggio;
- l'inserimento di nuovi elementi costruttivi ed impianti;
- la modifica valorizzativa dei prospetti interni ed esterni.

Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione integrale dei fabbricati, nel rispetto del sedime planimetrico, volumetria, sagoma planivolumetrica e caratterizzazione architettonico-ambientale dell'edificio preesistente. A tal fine dovranno essere documentate, con apposita perizia asseverata da parte di tecnico abilitato, le ragioni di compromissione statica della struttura dell'edificio medesimo che rendono necessario l'intervento sostitutivo.

36.4.4 Demolizione: gli edifici e le strutture contrassegnati da apposito segno grafico sono soggetti a demolizione obbligatoria. L'intervento, rivolto all'eliminazione di superfetazioni o volumetrie in contrasto con l'ambiente, è motivato da inderogabili esigenze di risanamento o di ricomposizione edilizio-urbanistica. Dovranno inoltre essere demoliti tutti i manufatti con carattere precario in contrasto con l'ambiente (tettoie, ripostigli, ...), anche se non specificatamente individuati sulla tav. PR/4.1 del Piano delle Regole. Per demolizioni che interessano solo parte di un edificio la notazione grafica ha carattere indicativo e dovrà essere concretamente definita in sede di progettazione edilizia. Sui manufatti regolamentati dal presente articolo (purchè regolarmente realizzati, condonati o relativamente ai quali sia dimostrabile che siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 765/67) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) - b) dell'art. 27.1 della LR 12/05. È consentito altresì il recupero volumetrico delle strutture soggette a demolizione, purchè:

- siano state regolarmente autorizzate o condonate, oppure sia dimostrabile che siano state realizzate prima dell'entrata in vigore della legge 765/67;
- il relativo volume venga accorpato ad un edificio esistente (anche di al-

tra proprietà) purchè ricadente in "zona A1" e relativamente al quale è prevista la "ristrutturazione edilizia";

→ i relativi progetti siano sottoposti alla valutazione della Commissione del paesaggio.

36.4.5. Nuova edificazione: si riferisce ad un unico intervento posto nel nucleo di S. Stefano. L'intervento dovrà essere attuato:

→ nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri urbanistici e degli obblighi/impegni posti a carico del proponente, contenuti nella "Convenzione per l'attuazione di piano di recupero di iniziativa privata" stipulata l'11 ottobre 2002 dal notaio Paolo Mangili con atto rep. n. 93985 racc. 29714;

→ sviluppando l'intervento edificatorio all'interno del mapp. 453 (per la sola porzione ricadente nel "nucleo di antica formazione" di S. Stefano), il cui proprietario attuale è pertanto assegnatario della volumetria pertinente.

L'intervento, che dovrà corrispondere per intero il contributo di costruzione e gli oneri compensativi previsti all'art. 19 delle presenti Norme, è soggetto a Permesso edilizio convenzionato, a termine del precedente art. 16.

36.5 Altre indicazioni d'intervento

36.5.1 Parere sui progetti: la Commissione del paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati.

36.5.2 Diffomità cartografiche e edifici non censiti: le possibilità d'intervento relative a strutture edilizie o superfetazioni eventualmente non rilevate, non riportate o non correttamente individuate sulla tav. PR/4.1 del Piano delle Regole, sono stabilite dalla Commissione del paesaggio, che si esprime sulla base di criteri di analogia, comparando le strutture oggetto di richiesta con altre, alle stesse assimilabili per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, già normate.

36.5.3 Pertinenze scoperte degli edifici privati: all'interno di tali aree si deve provvedere alla conservazione di muri, pavimentazioni, elementi di arredo, che presentino carattere di pregio ambientale. In caso d'intervento è necessario:

→ tutelare, conservare e nel caso ripristinare tutti gli elementi indicati precedentemente;

→ prevedere l'impiego di materiali di pavimentazione uniformati al carattere ambientale (pietra, selciato, ecc), sostituendo eventuali pavimentazioni esistenti dissonanti;

→ utilizzare per la vegetazione di nuovo impianto essenze legate alla tradizione locale.

È fatto obbligo di sistemare a verde o di pavimentare secondo i criteri e le

modalità indicate precedentemente, le aree che risalteranno scoperte a seguito di demolizioni di edifici o manufatti esistenti. In tutte le pertinenze scoperte sono vietate le costruzioni fuori terra; è altresì vietato il frazionamento interno con alcun tipo di divisorio fisso.

36.5.4 Edifici soggetti a riqualificazione architettonica: sono individuati gli edifici relativamente ai quali, in caso d'intervento che ecceda le manutenzioni ordinaria e straordinaria, occorrerà prevedere l'adeguamento della facciate ai criteri compositivo-ambientali propri dell'architettura storica locale. Soluzioni di composizione architettonica diverse, purchè innovative e fortemente riconoscibili, potranno essere sottoposte alla valutazione della Commissione del paesaggio.

36.5.5 Demolizione obbligatoria: tutti i progetti edilizi, anche di semplice manutenzione straordinaria, dovranno obbligatoriamente individuare gli elementi, di proprietà del richiedente, in contrasto con l'impianto urbano o con il carattere dell'edificio stesso ed assoggettati o da assoggettare a demolizione obbligatoria; sarà facoltà del Responsabile del Settore tecnico - previo parere della Commissione del paesaggio - imporne la rimozione, anche in relazione alle dimensioni ed alla qualità dell'intervento richiesto.

36.5.6 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi: gli interventi di cui al Capo I del Titolo IV della LR 12/05 sono realizzabili alla condizione che non venga alterato il solido planivolumetrico dell'edificio di riferimento. È quindi espressamente esclusa la possibilità di modificare:

- la quota d'imposta di gronda (incastro tra la muratura perimetrale ed i travetti);
- la pendenza delle falde;
- la quota esterna del colmo.

È ammessa la modifica della geometria della copertura solo nel caso di:

- edifici isolati sui quattro lati, relativamente ai quali si applicano le norme di cui al Titolo IV Capo I (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) della LR 12/05;
- edifici inseriti all'interno di una cortina edilizia stradale - fra due altri edifici o di testata - che abbiano la copertura più bassa di quelli (o quello) adiacenti; nel caso specifico la copertura potrà essere modificata purchè non ecceda (per imposta di gronda, pendenza delle falde ed altezza del colmo) quella dell'edificio aderente più alto, ed alla condizione che l'intervento consenta il recupero ai fini abitativi del sottotetto esi-

stente, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63.6 della LR 12/05.

Il piano aggiuntivamente ricavato per il recupero ai fini abitativi del sottotetto è escluso dal computo dell'altezza di zona. L'aeroilluminazione dei locali ricavati, che comunque non deve essere inferiore a 1/10, può essere assicurata mediante formazione di aperture nel numero minimo indispensabile, poste di preferenza nelle falde interne dei tetti e possibilmente con l'inserimento del tradizionale abbaino. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo previsto dalla normativa vigente devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio.

36.5.7 *Metodologia dell'intervento edilizio*: in tutti gli interventi dovrà essere perseguito un corretto inserimento dell'edificio interessato nell'ambiente preesistente, pur senza rinunciare - fatti salvi gli interventi di restauro e risanamento conservativo - all'impiego di moduli architettonici, tipologie, tecniche costruttive e materiali edilizi attualizzati. Dovranno in ogni caso essere rispettati o ricostruiti:

- gli allineamenti stradali;
- gli androni passanti;
- le coperture a falda inclinata;
- tutti i "segni" propri dell'architettura storica autoctona.

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici, o cortili comuni, od altri spazi di pertinenza. Particolare cautela dovrà porsi nell'autorizzare la formazione sui fronti strada di ampie aperture al piano terra finalizzate alla creazione di luci per attività artigianali di servizio, commerciali e direzionali o per autorimesse. Negli interventi, ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione, i materiali per le parti esterne dell'edificio devono essere di tipo tradizionale. Pertanto:

- per le coperture si prescrive l'uso del coppo; le stesse dovranno essere inclinate, con pendenza non inferiore al 35% e non superiore al 45%;
- per i rivestimenti esterni si prescrive l'uso dell'intonaco civile o della pietra a vista, con possibilità di parziali inserimenti di legno trattato naturale;
- per i canali di gronda e dei pluviali l'uso del rame o della lamiera preverniciata di colore scuro;
- per i contorni e le piane delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine è vietato l'uso di pietra lucidata, di marmo e di qualsiasi altro materiale riflettente;
- per i parapetti dei balconi dovranno essere utilizzate barriere in legno o ferro, con esclusione di parapetti in muratura piena;

- per le insegne dei negozi è vietato l'uso di strutture a bandiera ed è dato obbligo di conservare quelle esistenti, se pregevoli;
- per gli infissi esterni si indica prioritariamente l'uso di serramenti in legno con persiane o scuri; sarà ammesso l'utilizzo di materiali diversi dal legno, con esclusione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, previa campionatura ad approvazione da parte della Commissione del paesaggio.

Non sarà in ogni caso acconsentita l'aggiunta di elementi esterni alla sagoma dell'edificio, quali volumi tecnici eccedenti la copertura, volumi a sbalzo, e la formazione di nuovi aggetti (balconi, pensiline, scale esterne, ecc) sui fronti strada.

36.5.8 Recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite in muratura piena (intonacata rasamuro o pietra a vista), in legno o, eventualmente, in elementi metallici su muretto (facoltativo) in pietra. Le recinzioni non potranno di norma superare l'altezza di m 1,60, salvo diversa indicazione della Commissione del paesaggio, in relazione a particolari condizioni visuali od ambientali. È vietato costruire recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno di spazi pertinenziali o comuni. La Commissione del paesaggio potrà dettare norme particolari per le recinzioni.

Art. 37 - Edifici sparsi di pregio ambientale - A2

37.1. Si tratta di edifici sparsi, prevalentemente posti all'esterno dei nuclei abitati e dotati di significativo valore storico-ambientale od architettonico.

37.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2.

37.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto, con riferimento ai tipi d'intervento definiti al successivo paragrafo.

Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di Piano attuativo in Variante, promosso ai sensi dell'art. 14.5 della LR 12/05.

37.4. Interventi ammessi: sugli edifici o complessi qui individuati sono ammessi gli interventi di "ristrutturazione conservativa" definiti al precedente art. 36.4.2, che s'intende qui richiamato integralmente.

Tali interventi sono effettuati senza modifiche alla superficie coperta (SC), al volume (V) ed all'altezza massima (H) degli edifici, quali risultano da specifico rilievo dello stato di fatto, da allegare alla richiesta di Provvedimento abilitativo.

37.5. Altre indicazioni d'intervento:

- il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito alle condizioni stabilite dall'art. 36.5.6 relativamente agli edifici ricompresi in zona A1;
- la Commissione del paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati;
- in sede d'istruttoria e valutazione dei progetti possono essere considerate - a livello consultivo e non prescrittivo - le schede del Piano particolareggiato della collina, redatto in allegato al Piano regolatore generale previgente.

Art. 38 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1

38.1. Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale.

38.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2.

38.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000.

38.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.

È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 38.7, nel rispetto degli indici sottoriportati.

È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.

38.5. Indici edificatori:

- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $P = n. 3$
- $R_c = 30\%$
- Distanze = vedi art. 4.

38.6 Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di manufatti per deposito attrezzi da giardino.

La struttura dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- avere superficie massima di mq 5 ed altezza - nel punto più alto della copertura - di m 2,80;
- essere posizionata nel rispetto delle norme sulle distanze dettate dal Co-

dice civile e comunque in modo da non essere percepita dagli spazi pubblici (strade, aree per servizi, ...);

- essere realizzata in legno, con eventuale struttura portante in ferro, in modo da risultare facilmente rimovibile;
- essere regolarmente autorizzata mediante Provvedimento abilitativo all'edificazione.

L'Amministrazione comunale - in sede di redazione del Regolamento edilizio di cui al successivo art. 53 - potrà anche individuare schemi tipologici uniformati del manufatto.

- 38.7.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente ineditati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate.
- 38.8.** Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, sono soggetti - per la quota d'area di relativa pertinenza - all'onere della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19.
- 38.9.** Autorimesse esterne: è ammessa la costruzione di autorimesse isolate, nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:
- $S_{lp} = \max m_q 54$ (in deroga ai parametri edificatori di zona)
 - $H = m 2,50$ all'intradosso della copertura
 - Distanze:
 - dai fabbricati = come da Codice civile
 - dalle strade = vedi art. 4.2 delle presenti Norme
 - dai confini = m 0 - 5.

Art. 39 - Ambiti residenziali di completamento - B2

- 39.1.** Comprendono i lotti liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale.
- 39.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2.
- 39.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- 39.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.

39.5. Indici edificatori

- $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$
- $P = n. 3$
- $R_c = 30\%$
- Distanze = vedi art. 4.

39.6. Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19.

Art. 40 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa in corso - B3

40.1. Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.

40.2. Modalità attuative: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi, fino alla scadenza della relativa convenzione urbanistica sottoscritta. Modifiche alle destinazioni d'uso di PA sono consentite nel rispetto degli artt. 5 e 6 delle presenti Norme.

Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori servizi indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito dal Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del relativo reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.

È ammessa la possibilità di modifica planivolumetrica, come disciplinata dall'art. 14.12 della LR 12/05.

40.3. Alla scadenza della validità legale dei Piani attuativi in corso devono essere verificate le seguenti casistiche:

- a) nel caso di completa esecuzione degli obblighi e degli impegni di convenzione in tema di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree, i lotti eventualmente non utilizzati potranno essere edificati per intervento edilizio diretto, previa corresponsione dei contributi di costruzione dovuti a termine di legge;
- b) nel caso di non completa esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per il completamento della parte non ultimata; sono esentati dall'assunzione dei nuovi obblighi, e pertanto esclusi dal nuovo convenzionamento, i proprietari che abbiano ottemperato integralmente a quanto di pertinenza.

40.4. Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente punto 40.3 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo previgente.

Art. 41 - Ambiti residenziali di riqualificazione urbana - B4

- 41.1. Sono individuati gli ambiti destinati alla realizzazione di nuovi interventi, in sostituzione di insediamenti esistenti connotati da situazioni funzionali, organizzative o di degrado urbanistico incongrue od incompatibili con l'ambito prevalentemente residenziale in cui gli stessi ricadono.
- 41.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2.
- 41.3. Modalità attuative: Piano attuativo, secondo quanto specificato al precedente art. 17.
Sugli edifici esistenti all'interno del perimetro di PA alla data di approvazione del PGT sono ammessi gli interventi edilizi, in regime transitorio, previsti dall'art. 27.1 commi a) - b) - c) della LR 12/05.
- 41.4. Interventi ammessi: sono ammessi, a PA approvato, tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 41.3 per gli edifici confermati in regime transitorio.
- 41.5. Parametri edificatori:
→ $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$
→ $P = n. 3$
→ $R_c = 30\%$
→ Distanze = vedi art. 4.
- 41.6. Prescrizioni particolari: il Piano attuativo relativo all'operazione urbanistica B3/4, il cui perimetro ricomprende anche le aree a "verde privato" poste a sud della porzione deputata all'edificazione, è soggetto a preventiva procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, a termine della DGR 10 novembre 2010 n. 9/761.
- 41.7. Attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico: in sede di Piano attuativo vanno rispettate le quantità di attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico definite dall'art. 17.4 delle presenti Norme.
- 41.8. Compensazione urbanistica: in sede di Piano attuativo dovranno essere definiti gli oneri di compensazione urbanistica previsti al precedente art. 19.

Art. 42 - Aree a verde privato - B5

- 42.1. Sono individuate con specifica simbologia alcune aree, classificate come verde privato, la cui funzione prevalente è di filtro fra zone residenziali e zone plurifunzio-

nali - in particolar modo destinate all'attività produttiva - tra loro finitime.

In casi particolari l'individuazione delle aree stesse è finalizzata alla conservazione di specifiche situazioni considerate di qualità, in relazione al tipo d'impianto arboreo esistente, sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

- 42.2.** Le aree a verde privato sono inedificabili e non computabili ai fini edificatori. Nell'ambito delle stesse sono realizzabili opere tese alla formazione di giardini e fasce alberate per il mascheramento paesaggistico e la mitigazione dell'inquinamento acustico. I progetti di sistemazione delle aree stesse devono essere redatti in base ai disposti dell'art. 8.4 delle presenti Norme.
- 42.3** Nelle aree a verde privato sono altresì realizzabili manufatti per deposito attrezzi, secondo le modalità e le prescrizioni determinate al precedente art. 38.6.

Art. 43 - Ambiti a prevalente destinazione plurifunzionale: disposizioni generali

43.1. Gli ambiti che sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali di PGT risultano classificabili come plurifunzionali sono individuati come:

- ad impianto urbanistico consolidato - D1;
- di completamento - D2;
- assoggettati a pianificazione attuativa in corso - D3;
- per l'escavazione - D4.

43.2. Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti le funzioni, sia principale che complementare, sono quelle: industriale o artigianale (P), terziario direzionale (T), terziario commerciale (C), terziario ricettivo (TR).

Non sono ammesse le destinazioni residenziale (R) - salvo che per la quota definita destinazione complementare (che potrà essere realizzata solo contestualmente o successivamente alla destinazione principale) - ed agricola (A).

In tutto il territorio comunale non è ammesso insediare:

- "industrie insalubri" quali definite dall'allegato al Decreto ministeriale 5 settembre 1994, con le sole esclusioni delle attività elencate alla tabella C) dell'elenco delle "industrie di seconda classe";
- aziende a "rischio d'incidente rilevante";
- discoteche o pubblici esercizi in cui possano svolgersi attività rumorose, quali l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale o lo stazionamento degli avventori all'esterno dei locali stessi oltre agli orari definiti con specifico provvedimento della Giunta comunale;

→ allevamenti o ricoveri - anche a scopo di addestramento - di animali di qualsiasi tipo, ancorchè a conduzione familiare.

Sono in ogni caso fatte salve, ancorchè dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT.

- 43.3.** Sono ammessi cambi di destinazione d'uso tra le destinazioni industriale od artigianale (P), terziario direzionale (T), terziario commerciale (C), terziario ricettivo (TR).

Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori servizi indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito al Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.

Sono per principio generale escluse dalla monetizzazione le aree a parcheggio, dimensionate in base all'art. 17.1 delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, salvo casi di dimostrata e motivata impossibilità al reperimento, da autorizzarsi in ogni caso con specifica deliberazione della Giunta comunale.

- 43.4.** Parcheeggi privati: ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni - ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse - devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc, conteggiando nella superficie dovuta sia i posti auto che le relative corsie di distribuzione.

Ai soli fini della dotazione presente, il volume da computare è definito moltiplicando per 3 la superficie lorda di pavimento complessiva dell'intervento.

La superficie di usura dei parcheggi, e delle relative corsie di distribuzione, dovrà essere realizzata con materiale impermeabile.

- 43.5.** Prevenzione rischio Radon: nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl. Si richiamano al riguardo le "Linee guida tecniche" approvate dalla Regione Lombardia con DDG n. 12678 del 21 dicembre 2011.

- 43.6.** Impatto acustico e requisiti acustici passivi degli edifici: tutti gli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere supportati - secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia - da una relazione d'impatto acustico o dalla verifica dei requisiti acustici passivi degli edi-

fici.

Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità ed i criteri prescritti dalla legislazione in materia.

- 43.7.** Studio di compatibilità: nel caso di ampliamento di attività produttive esistenti, o di avvio di nuove, dovrà essere prodotto - ad integrazione della connessa richiesta di Provvedimento abilitativo - specifico Studio di compatibilità, dal quale emerga la non interferenza delle attività stesse con le eventuali residenze poste a confine, o nelle vicinanze, del lotto interessato dall'intervento.

Il Regolamento edilizio - di cui al successivo art. 53 - definirà nel dettaglio i contenuti dello Studio.

- 43.8.** Pannelli per la produzione di energia termica o fotovoltaica: si richiamano le prescrizioni dettate dall'art. 10.3 delle presenti Norme, per quanto applicabili.

Art. 44 - Ambiti plurifunzionali ad impianto urbanistico consolidato - D1

- 44.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente plurifunzionale, come risultanti dalle analisi eseguite sulla situazione dello stato di fatto del territorio comunale.

- 44.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 43, commi 2 e 3.

- 44.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, od il Piano attuativo, per interventi su ambiti - liberi o liberabili - di superficie fondiaria superiore a mq 10.000.

- 44.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti al successivo comma 44.6, nel rispetto dei sottoriportati indici edificatori.

È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.

- 44.5.** Indici edificatori:

→ $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

→ $H = 10,00 \text{ m}$, esclusi silos, impianti tecnologici, ...

→ $R_c = 50\%$

→ Distanze = vedi art. 4.

Gli edifici esistenti all'interno di lotti saturi potranno essere ampliati - una tantum - per una quota non superiore al 15% della SLP esistente.

- 44.6. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente ineditati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate.
- 44.7. Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, per la quota d'area di relativa pertinenza, sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19.

Art. 45 - Ambiti plurifunzionali di completamento - D2

- 45.1. Comprendono i lotti liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati d'epoca recente, a edificazione prevalentemente Residenziale.
- 45.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 43, commi 2 e 3.
- 45.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, od il Piano attuativo, per interventi su ambiti - liberi o liberabili - di superficie fondiaria superiore a mq 10.000.
- 45.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.
- 45.5. Indici edificatori:
→ $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
→ $H = 10,00 \text{ m}$, esclusi silos, impianti tecnologici, ...
→ $R_c = 50\%$
→ Distanze = vedi art. 4.
- 45.6. Prescrizioni particolari
A) L'intervento edificatorio relativo all'operazione urbanistica "D2/2", come individuata sulla tav. PR/2.4, è soggetto a Permesso edilizio convenzionato, nel rispetto dei seguenti indici edificatori:
→ $R_c = 50\%$
→ $H = \text{m } 7,50$
→ Distanze = vedi art. 4.
L'intervento è inoltre soggetto al rispetto delle seguenti prescrizioni:
→ il progetto deve essere preliminarmente sottoposto a procedura di

Verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica, a termine della DGR 10 novembre 2010 n. 9/761;

- in sede di convenzionamento dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi pubblici previsti lungo via Puccini, all'interno del perimetro d'intervento, come definiti sulla Tavola di disciplina della aree di PdR; i parcheggi stessi sono computabili nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico d'intervento, da dimensionare a termine dell'art. 17 delle NTA del Piano dei Servizi;
- in caso di destinazione commerciale, i parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere pari ad almeno il 200% della SLP di competenza, in tale quota sono compresi i parcheggi già individuati dal PGT all'interno del perimetro d'intervento;
- andranno realizzate le opere di mitigazione ambientale da eseguire sull'ambito dell'area a "verde privato", anch'essa ricompresa all'interno del perimetro d'intervento, a nord e ad est della porzione propriamente deputata all'edificazione.

- B) L'intervento edificatorio relativo all'area contrassegnata con l'operazione urbanistica "D2/3", come individuata sulla tav. PR/2.4, è subordinato alla risoluzione - qualora esistenti - delle problematiche relative alla potenziale esondazione dei fossi irrigui interessanti o posti al contorno dell'area stessa.
- C) L'intervento edificatorio relativo all'area contrassegnata dall'operazione urbanistica "D2/4", come individuata sulla tav. PR/2.4, è subordinato all'approvazione di Variante al PTCP della Provincia di Bergamo, che escluda l'area in narrativa dagli "Ambiti di valorizzazione riqualificazione e/o progettazione paesistica", disciplinati dall'art. 66 delle Norme di attuazione del PTCP stesso.

45.7. Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19.

Art. 46 - Ambiti plurifunzionali soggetti a pianificazione attuativa in corso - D3

- 46.1.** Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.
- 46.2.** Modalità attuative: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi, fino alla scadenza della relativa convenzione urbanistica sottoscritta.

Modifiche alle destinazioni d'uso di PA sono consentite nel rispetto degli artt. 5 e 6 delle presenti Norme.

Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori servizi indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito dal Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del relativo reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.

Sono per principio generale escluse dalla monetizzazione le aree a parcheggio, dimensionate in base all'art. 17.1 delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, salvo casi di dimostrata e motivata impossibilità al reperimento, da autorizzarsi in ogni caso con specifica deliberazione della Giunta comunale.

- 46.3.** È ammessa la possibilità di modifica planivolumetrica, come disciplinata dall'art. 14.12 della LR 12/05.
- 46.4.** Alla scadenza della validità legale dei Piani attuativi in corso devono essere verificate le seguenti casistiche:
- a) nel caso di completa esecuzione degli obblighi e degli impegni di convenzione in tema di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree, i lotti eventualmente non utilizzati potranno essere edificati per intervento edilizio diretto, previa corresponsione dei contributi di costruzione dovuti a termine di legge;
 - b) nel caso di non completa esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per il completamento della parte non ultimata; sono esentati dall'assunzione dei nuovi obblighi, e pertanto esclusi dal nuovo convenzionamento, i proprietari che abbiano ottemperato integralmente a quanto di pertinenza.
- 46.5.** Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente punto 46.4 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo previgente.

Art. 47 - Ambiti per l'escavazione - D4

- 47.1.** All'interno del territorio comunale sono individuati e confermati i due ambiti di cava autorizzati dal Piano cave approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 8/619 del 14 maggio 2008.
- 47.2.** Si intendono qui integralmente richiamate le prescrizioni e le disposizioni del Piano cave, stante il relativo livello di cogenza sovraordinata.

Art. 48 - Aree con prescrizioni geologiche o idrogeologiche

- 48.1.** Le Tavole di disciplina delle aree del PdR riportano gli ambiti, le aree e le strutture assoggettate a prescrizioni geologiche o idrogeologiche ed in particolare:
- a) le zone 4 di fattibilità geologica;
 - b) il reticolo minore e consortile, sia a cielo aperto che intubato;
 - c) i pozzi e le sorgenti idrici adibiti ad uso umano e le relative zone di tutela;
 - d) l'area di ex discarica sita in via Bolgare - denominata "Perletti autotrasporti" - e l'area di ex cava in località Strada comunale dei Corvi;
 - e) l'area con pericolosità alluvionale.
- 48.2** Per le aree e le strutture individuate alle lettere a) - b) - c) del comma precedente si deve far specifico riferimento allo Studio geologico del territorio comunale e - per quanto non in contrasto con lo stesso - agli artt. 12 e 13 delle presenti Norme.
- 48.3** Relativamente alle aree di "ex discarica" ed "ex cava", di cui alla lettera d) del precedente comma 1, è espressamente stabilito che qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica-edilizia all'interno delle stesse è subordinato alla conclusione delle relative procedure di bonifica ed alla preventiva acquisizione dei dovuti pareri favorevoli rilasciati dalle Autorità preposte.
- 48.4** L'individuazione dell'area "con pericolosità alluvionale", di cui alla lettera e) del precedente comma 1, discende dalla comunicazione inviata al Comune dal Consorzio di Bonifica della Media pianura bergamasca, con nota al protocollo comunale n. 9879 del 14 novembre 2012.
- Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno della stessa è subordinato alla preventiva risoluzione della problematica evidenziata nella nota citata ed all'acquisizione del parere di merito rilasciato dal Consorzio.

Art. 49 - Interferenze con la rete ecologica regionale (RER)

- 49.1.** La Rete ecologica regionale è rappresentata sulla tav. QC/A.13 del Quadro conoscitivo del PGT ed altresì riportata al paragrafo 3.2 della Relazione del DdP (all. DP/1).
- 49.2** Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia che interessano parti di territorio incluse negli elementi della Rete ecologica regionale (di cui alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009), dovranno essere supportati da idonei studi disciplinari che diano atto delle seguenti modalità, volte alla mitigazione ambien-

tale:

- dovranno essere salvaguardati i collegamenti con fossati o scoli - di qualsiasi natura e dimensione - esistenti nell'area oggetto d'intervento; tali scoli e fossati non dovranno perdere funzionalità idraulica;
- le aree cedute per la realizzazione di servizi pubblici e quelle di pertinenza dei fabbricati privati dovranno garantire la piena permeabilità del sottosuolo, in misura non inferiore al 55% per le superfici incluse negli elementi della RER di Primo livello e non inferiore al 40% per le superfici incluse negli elementi di Secondo livello;
- dovranno essere previste, negli spazi di pertinenza esterni al sedime dei fabbricati, aree alberate da realizzare con essenze autoctone a rapida crescita, in misura non inferiore:
 - ad 1 albero ogni 100 mq per le aree incluse negli elementi di Primo livello;
 - ad 1 albero ogni 150 mq per le aree incluse negli elementi di Secondo livello;
- dovranno prevedere la realizzazione di sistemi per la raccolta ed il riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti e coperture;
- per i soli ambiti interessanti - in tutto od in parte - elementi di Primo livello, le recinzioni delle aree private andranno realizzate con siepi - eventualmente adiacenti - poste in opera senza l'uso di basamenti di alcun tipo, compatibili con l'orografia del terreno esistente alla data d'adozione del PGT ed orientate alla permeabilità biologica delle opere realizzate.

PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 50 - Deroghe

50.1. Le prescrizioni e le previsioni del Piano delle Regole possono essere derogate ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05.

Art. 51 - Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme

51.1. Qualora si rilevassero diversità di prescrizioni fra le Norme e la Tavola di disciplina del Piano delle Regole, si applicano le più restrittive.

51.2. In caso di difformità fra tavole a scala diversa, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.

51.3. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, si applicano le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica, edilizia e d'igiene ambientale.

51.4. In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

Art. 52 - Misure di salvaguardia

52.1. Nelle more d'approvazione del presente Piano delle Regole si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 13.12 della LR 12/05.

Art. 53 - Regolamento edilizio

53.1. All'atto di entrata in vigore delle misure di salvaguardia, le norme del Regolamento edilizio vigente saranno subordinate alle presenti Norme, restando efficaci soltanto le relative disposizioni non in contrasto.

53.2. Entro sei mesi dall'approvazione definitiva del PGT dovrà essere redatto un nuovo Regolamento edilizio che armonizzi le diverse norme ed elimini le eventuali posizioni di contrasto. In sede di stesura dovranno essere previsti, oltre a quanto delineato dai precedenti artt. 10 e 11, appositi prescrizioni, direttive, indirizzi, al fine di promuovere efficacemente:

- l'uso, nella realizzazione o nel recupero di edifici e manufatti, di materiali di finitura esterna correttamente correlati al contesto ambientale;
- il Piano del colore dei fabbricati;

- la sostenibilità e l'efficienza energetica degli edifici;
- la qualità delle realizzazioni edilizie.

53.3. Il Regolamento edilizio dovrà essere redatto ed approvato in conformità ai disposti dettati dall'art. 4 del DPR 380/2001, nonché dagli artt. 28 e 29 della LR 12/05.

Art. 54 - Decadenza dei Provvedimenti abilitativi

54.1. L'entrata in vigore del Piano delle Regole comporta la decadenza dei Provvedimenti abilitativi all'edificazione in contrasto con le previsioni del medesimo, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di legge.