

COMUNE DI SOLTOCOLLINA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI
modificata in accoglimento delle osservazioni

Dott. Arch. **PIERGIORGIO TOSETTI**
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260

Collaboratori:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Arch. Maurizio Manenti
Dott. Urb. Elisabetta Crippa

Procedimento VAS:

Dott. MAURIZIO ESTI -	Autorità procedente
Geom. LEONE CANTAMESSE -	Autorità competente
Dott.ssa SARA LODRINI -	Estensore VAS

Amministrazione comunale:

Dr. MAURIZIO ESTI -	Sindaco
Dr. COSTANTINO CONSOLI -	Ass. urbanistica
Dott.ssa FRANCA MOROLI -	Segretario comunale



data: LUGLIO 2011

agg.: NOVEMBRE 2012

all.

1

Adozione: D.C.C. n° 32 del 06-12-2012

Approvazione: D.C.C. n° 16 del 19-07-2013

Pubblicazione sul BURL n° del

COMUNE DI SOLTO COLLINA
PROVINCIA DI BERGAMO

Art. 1 Disciplina del Piano delle Regole

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

Art. 2 Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua:
 - a. sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla legge a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi,
 - b. in forma diretta previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.
2. Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:
 - Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005
 - Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
 - La Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 49 della legge 122/2010;
 - La Denuncia di Inizio Attività di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/2005
3. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Denuncia di Inizio Attività, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.
4. Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.
5. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.
6. L'intervento mediante titolo abilitativi diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.
7. Ove sia prescritto dalla presente disciplina o da quella del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti a seguito dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

8. Tali strumenti, in particolare, sono:
- a) I Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
 - b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
 - c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
 - d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
 - e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
 - f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente
 - g) I Piani di Coordinamento d' Area.
9. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
11. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni o chiedere aumenti delle distanze minime dai confini e dalle strade.

Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa

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

Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1 - Superficie territoriale (St)

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

2 - Superficie zonale (Sz)

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

3 - Superficie fondiaria (Sf)

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

4 - Densità di fabbricazione

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

Essa può essere così individuata:

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

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

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

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

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

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

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici (con superficie massima di 4 mq).

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza, tale distanza in tutte le zone, salvo

prescrizioni particolari e tranne che negli Ambiti di antica formazione deve essere, pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m , tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima consentita.

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

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

7 - Distacco minimo fra edifici (De)

Per distanza tra pareti finestrate si intende la distanza minima intercorrente tra pareti di edifici antistanti quando almeno una di esse sia finestrata, tale istanza non deve essere inferiore a m. 10, tranne che negli Ambiti di antica formazione

La distanza di m. 10 si misura ortogonalmente e a raggio.

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

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

Le aperture nelle coperture, realizzate con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.

Le distanze di cui al presente punto possono essere derogate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nel caso di nuove costruzioni con pareti cieche che fronteggino edifici posti sul lotto confinante aventi pareti o porzioni di esse non finestrate, non saranno valutate le distanze tra pareti ma esclusivamente le distanze dal confine

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre storture laterali alle predette sedi quanto queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

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

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad una sporgenza di m 1,5 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale Ds prescritte dal Codice della Strada o indicate sulle tavole di zonizzazione del PGT.

In generale, tranne che per la zona A, e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada così come riportata con apposita simbologia grafica nelle zone di zonizzazione del PGT
- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di zonizzazione del PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
 - a) ml 5,00 su strade di larghezza fino a ml 7,00
 - b) ml 7,50 su strade di larghezza tra ml 7.00 fino a ml 15,00
 - c) ml 10,00 su strade di larghezza superiore a ml 15,00.

9 - Altezza degli edifici (H)

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

Nel caso di edifici con facciate aventi altezze discontinue, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Nel caso di edifici con tetto a due falde non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture.

Per piano di spiccatto in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.

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

Nei terreni acclivi la quota di riferimento dell'altezza verrà misurata sulla mezzeria del fronte più alto del fabbricato.

Nel caso in cui il terreno circostante l'edificio presenti un'accentuata conformazione irregolare, la misura di riferimento per l'altezza dell'edificio sarà determinata con l'Ufficio Tecnico.

Nel caso di edifici costruiti su terrapieno la quota di riferimento sarà quella del terreno naturale.

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

11 – Unità di carico insediativo (UC) è determinato in rapporto alla dimensione della s.r.c. degli alloggi e definisce il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli standards urbanistici.

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

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

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

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

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

17 – Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio

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

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

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

20 - Volume del fabbricato V: viene definito al fine del calcolo del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il rilascio degli atti abilitativi o al fine di determinare i valori quantitativi definiti con indicazioni volumetriche dalle presenti norme o da disposizioni normative di livello superiore (regionali, statali, ecc.). Viene misurato in metri cubi (mc) ed è la somma dei prodotti della s.r.c. di ciascun piano, comprendendo gli eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di ml. 3,50. In presenza di unità abitative di dimensione inferiore a 70 mq. di s.r.c., queste saranno considerate come aventi volume di mc. 250.

In presenza di altezza interna utile dei vani o dei locali superiore a metri lineari 4,50 la s.r.c. viene considerata due volte.

Art. 5 Lotti liberi

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
2. Non è da considerare libero il “lotto funzionale” definito al successivo articolo.
3. La presenza di eventuali lotti liberi deve essere segnalata all’Amministrazione entro un anno dalla entrata in vigore della presente norma o potrà essere successivamente attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio.
4. I lotti sui quali insistono solo fabbricati accessori in misura inferiore al 5% della superficie e comunque con superficie coperta non superiore a 40 mq sono considerati lotti liberi; tuttavia la S.r.c. potenziale di tali fabbricati sarà considerata nel calcolo della S.r.c. massima ammissibile..

Art. 6 Lotto funzionale

1. Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).
2. Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio, nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o complesso stesso.
3. Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne all'edificio o al complesso edilizio qualora le possibilità edificatorie del lotto di pertinenza di questa siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.
4. Nel caso di variazioni delle possibilità edificatorie previste dalle presenti norme rispetto a quelle originarie del lotto funzionale, tali possibilità se più favorevoli potranno comunque essere applicate.
5. Nel caso di ville a schiera il lotto funzionale è il lotto complessivo utilizzato per la realizzazione, sia ai fini volumetrici che di superficie coperta complessiva, del complesso dei fabbricati uniti nella serie continua a schiera, secondo quanto rilevabile dalla concessione edilizia.

Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
3. La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.
4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle presenti norme, i Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.
6. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono corredati da elaborati tecnici indicati dall'art.8 del DdP, e in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui agli artt. 9 e 10 del DdP nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

7. In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi stessi. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
9. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

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

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

Art. 9 Compensazione e incentivazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

1. Le presenti norme, in applicazione dei criteri di cui all'art. 4 del Documento di Piano prevedono l'attribuzione di diritti volumetrici incentivanti individuati da elementi di disciplina di specifici articoli normativi. Tali incrementi possono essere sommati ai diritti compensativi di cui all'art. 4 del Piano dei Servizi e le conseguenti possibilità edificatorie aggiunte alle volumetrie di edifici esistenti, o a possibilità insediative di aree edificabili fino al limite determinato del raggiungimento degli indici massimi di S.c. e altezza; eventuali diritti edificatori residui saranno iscritti nel registro di cui al seguente comma 2.
2. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o incentivazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.
3. Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.
4. Le caratteristiche dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

Art. 10 Titolo edilizio convenzionato

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

- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
 - preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.
6. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:
- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.
7. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- precedentemente approvato dalla Giunta Comunale;
 - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
8. I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
9. La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.
10. Qualora il titolo convenzionato differisca da schema tipo approvato, nonchè nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la

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

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

Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 45 della L.R. 12/2005; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.
2. Il computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario di riferimento del Bollettino opere edili della C.C.I.A. provincia di Bergamo, ultimo bollettino, rispetto all'esecuzione lavori.
3. Il Permesso di costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.
4. Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

Art. 12 Progetti preliminari

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività i proprietari degli immobili oggetto di intervento o gli aventi titolo, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del parere preventivo.
2. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
 - dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
 - dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno
3. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
4. I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.
5. Il parere preliminare che sarà espresso dalla Commissione di cui al comma 5 del successivo art. 13 entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta, ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di permesso di costruire o nella presentazione della denuncia di Inizio Attività, rispetto alle quali purchè vengano presentate entro 12 mesi dalla data di comunicazione del parere e fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico edilizie, i profili già assentiti non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.
6. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
 - richiesta di presentazione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme
 - richiesta di interventi in deroga ai sensi del successivo art.13.
 - interventi sugli edifici di interesse storico architettonico oggetto di vincolo ex D.Lgs 42/2004

- richiesta di interventi all'interno degli ambiti di prossimità agli "Ambiti di antica formazione" definiti in una fascia di 50 m. all'esterno a questi ultimi.
7. La richiesta di assoggettamento alla procedura di cui al presente articolo nei casi di non obbligatorietà e l'accoglimento delle prescrizioni indicate nel parere preliminare determinerà il diritto ad un incremento premiale della possibilità edificatoria pari al 10% della s.r.c. dell'intervento.
 8. La Giunta Comunale definirà i criteri per l'esercizio della valutazione dei progetti preliminari e le modalità per la concessione delle deroghe di cui al comma 11 del successivo art. 13, nonché gli indirizzi per gli interventi sugli edifici di carattere storico-architettonico oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004. individuando per tali interventi le modalità di applicazione dell'incentivazione volumetrica.

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

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

- Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato
 - Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee
 - Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti)
 - Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici
 - Elementi della delimitazione degli spazi privati
 - Elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo
 - Elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compositivi dell'involucro esterno.
7. Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali eventualmente già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
8. La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.
9. Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento motivato dal responsabile del Procedimento, previa presa d'atto della Giunta Comunale.
10. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT .
11. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la Commissione, di concerto con la Commissione del Paesaggio, con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina dell'art. 4 punto 5-6-8-9-10, qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.

Art. 14 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

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

la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.

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

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

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

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

1. Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.
2. La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f. del successivo comma 4.
3. La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.
4. In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:
 - a** – negozi di vicinato e di prossimità, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
 - b** - banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
 - c** – alberghi, strutture ricettive e ristoranti nonché attività di erogazione di cibi e bevande (anche in edifici autonomi);
 - d** - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
 - e** - locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 150;
 - f** - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
 - g** - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
 - h** - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.
5. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.
6. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.
7. Sono vietate le seguenti destinazioni:

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

Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

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

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

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

Dal computo vengono detratte:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e abbiano altezza non superiore a ml. 2,50.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza media interna non superiore a m.l. 1,50.

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

d - I porticati nella misura massima del 20% della S.r.c. del piano terra: è sempre ammessa una superficie minima di mq. 15.

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

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

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

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

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

Le densità di fabbricazione, calcolate ai sensi dei precedenti commi, indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole.

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

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

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

5 - Distacchi e distanze

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

6 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

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

Art. 18 Interventi negli ambiti di antica formazione

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

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

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

Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità

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

Essi sono:

Grado 1° edifici storici emergenti soggetti a tutela assoluta

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, escluse le modifiche all'assetto distributivo interno anche delle singole unità immobiliari.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

Grado 2° edifici soggetti alla conservazione globale dell'involucro e dell'organismo architettonico degli elementi di impianto compositivo e al mantenimento dei caratteri delle coperture

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

Grado 3° edifici soggetti alla conservazione delle facciate esterne che costituiscono elementi di caratterizzazione della cortina edilizia o della struttura urbana

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.

È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione, anche se fedele.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

È prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimento che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

Grado 4° edifici che determinano i caratteri percettivi delle cortine edilizie del nucleo storico soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della LR 12/2005.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture, in una soluzione coerente con i caratteri del contesto storico.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. È comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri dell'inserimento architettonico edilizio.

Grado 5° edifici da ricondurre ad unità con il contesto soggetti alla limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della LR 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione, con mantenimento/ricostruzione dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. Nei P.A. sono ammesse integrazioni volumetriche finalizzate alla riqualificazione funzionale e architettonica fino ad un massimo del 10% della src teorica esistente, così come definita all'art. 17.6.

Grado 6° edifici dismessi e/o in stato di degrado e non coerenti con il contesto con possibilità di interventi di trasformazione nel rispetto dell'organizzazione morfologica e dell'impianto planimetrico

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento ai fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

È ammessa la demolizione senza ricostruzione dei corpi di fabbrica secondari, salvo specifiche prescrizioni.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

Salvo diverse indicazioni da individuare all'interno di Piani Attuativi dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra.

Grado 7° manufatti per i quali e' prevista la demolizione perchè in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo previa approvazione di Piano di Recupero

Gli interventi per volumi di entità inferiore a 500 mc sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

Il pieno rispetto delle prescrizioni di cui ai gradi di intervento 1 - 2 – 3 unitamente alla presentazione del progetto preliminare di cui al precedente articolo 12 con l'accoglimento delle prescrizioni eventualmente formulate nel parere preliminare di cui al comma 5 del medesimo articolo determina l'attribuzione di un diritto volumetrico incentivante pari al 20% della s.r.c. oggetto di intervento in luogo del 10% ordinariamente previsto per gli interventi di cui al comma 7 dell'art. 12.

Il corrispondente diritto edificatorio premiale non potrà di norma essere utilizzato ad integrazione delle volumetrie oggetto di intervento ma sarà utilizzabile nei modi previsti dall'art. 9, 1° comma.

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

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

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

Art. 21 Ambiti edificati che presentano elementi e caratteri dell'edilizia storica – Ambiti di prossimità dei nuclei storici

1. Gli edifici di cui al presente articolo esterni agli ambiti di antica formazione sono caratterizzati dalle medesime valenze architettoniche di quelli di cui al precedente art.18 e sono pertanto soggetti ad analogo regime di tutela.
2. Per tali edifici è prevista l'applicazione della disciplina del grado 3° del precedente art. 19.
3. Gli interventi di modificazione dei caratteri delle aree esterne dovranno essere effettuati conservando il disegno dei percorsi, i caratteri delle aree a giardino e la presenza delle essenza arboree di medio e alto fusto.
4. Sono inoltre individuati quali “ambiti di prossimità degli insediamenti di antica formazione le aree - edificate e non – esterne al perimetro di tali insediamenti e comprese in una fascia di m. 50 dal perimetro stesso.
5. Gli interventi sulle aree e gli edifici posti in tutto o in parte all'interno di tale fascia sono obbligatoriamente soggetti alla procedura del progetto preliminare di cui all'art. 12.

Art. 22 Comparti urbani completamente o parzialmente edificati a bassa densità con cospicua presenza di verde privato

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.
2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti salvo quanto previsto al successivo comma 5.
3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.
4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio sentita la Commissione Edilizia solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico nell'ambito dell'esame paesistico di cui al successivo art. 61
5. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti in misura massima del 20% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).
6. Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.
7. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi come indicati al successivo art. 58.
8. Sono inoltre ammesse demolizioni e ricostruzioni per una volumetria massima pari a quella esistente oltre l'ampliamento previsto dal precedente comma 5 e alle condizioni di cui ai precedenti commi 4, 6 e 7.
9. Nel caso di presenza di lotti liberi, così come definiti dal precedente articolo 5 si potrà procedere all'edificazione degli stessi nei limiti degli indici di cui al successivo art. 27, comma 2.

10. Per le aree di grande estensione pertinenti ad uno o più fabbricati la possibilità di ampliamento della src nella misura del 10% dell'area libera è limitata ad una superficie fondiaria massima di 2000 mq e può essere attuata anche con fabbricati autonomi con altezza massima di 6,50 ml.

Art. 23 Comparti interni o esterni al perimetro del PdR caratterizzati da prevalenza di tipologie insediative residenziali a villa o unità con spazi verdi al contorno

1. Gli edifici interni ai comparti di cui al presente articolo sono caratterizzati da presenze architettoniche di varia caratterizzazione posti in contesti di aree pertinentziali che ne qualificano il rapporto con gli spazi urbani o con gli ambiti di naturalità nei quali sono inseriti
2. In tutti i lotti sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con eventuali modeste traslazioni del sedime dell'edificazione rispetto ai fabbricati demoliti.
3. Tali interventi non potranno tuttavia prevedere la diminuzione quantitativa delle superfici verdi esistenti, le quali dovranno comunque essere oggetto di riprogettazione da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio, il cui esito positivo costituisce elemento pregiudiziale per l'effettuazione degli interventi.
4. Negli interventi sugli edifici tuttavia è possibile prevedere l'integrazione dei volumi con ampliamenti della s.r.c. nella misura del 10% della superficie fondiaria libera, mantenendo inalterate le altezze preesistenti.
5. In tal caso dovranno comunque essere effettuati interventi di sostituzione con alberature della medesima caratterizzazione strutturale.
6. Gli interventi stessi non potranno, di massima, prevedere l'abbattimento delle essenze arboree di medio e alto fusto presenti nelle aree di pertinenza dell'edificazione, salvo esigenze di ordine fitopatologico che richiedano documentatamente la loro rimozione .
7. L'ampliamento può essere consentito anche attraverso recupero/sopralzo di sottotetto, nella misura massima di 1,00 ml rispetto alle altezze delle facciate esistenti nel rispetto dell'altezza massima di 7,50 m.l, con la realizzazione di nuove coperture con pendenze di falda non superiori al 40%, all'interno delle quali sono realizzabili terrazze in falda.
8. Per le aree di grande estensione pertinenti ad uno o più fabbricati la possibilità di ampliamento della src nella misura del 10% dell'area libera è limitata ad una superficie fondiaria massima di 2000 mq e può essere attuato anche con fabbricati autonomi con altezza massima di 6,50 ml.

Art. 24 Ambiti urbani di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica:

- *Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali o piccole unità unifamigliari o bifamigliari,*
- *Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti (condominio o palazzina),*
- *Ambiti urbani caratterizzati da presenza di tipologie disomogenee e/o destinazioni funzionali*

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole.
2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' Art.5 per le quali non potranno essere superate la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno dei "lotti liberi" utilizzabili a fini edificatori", di cui al successivo art. 27, comma 2.
4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
5. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione delle seguenti formule:
 - a) Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali e piccole unità : $S.f.^2 \times 0,030/S.r.c.$
 - b) Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano $S.f.^2 \times 0,035/S.r.c.$
 - c) Comparti urbani caratterizzati da presenze miste e non residenziali: sempre possibile la modifica delle destinazioni non residenziali a funzioni abitative.
La determinazione dell'incremento delle funzioni residenziali è così individuata: $S.f.^2 \times 0,035/S.r.c.$
Per i volumi non residenziali agli effetti dell'applicazione delle possibilità di ampliamento si considera la slp esistente.
6. Ai fini dell'applicazione delle formule matematiche per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente espressa in mq.

7. per gli interventi di cui al precedente comma 5 è previsto comunque un limite massimo dello 0,35 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria
8. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno. In qualsiasi caso non potranno essere realizzati sopralzi per gli edifici esistenti che presentano altezza di m.l. 10.
9. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
10. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. Tali volumetrie potranno comunque essere utilizzate nei lotti edificabili limitrofi se appartenenti alla medesima proprietà.
11. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 7. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.
12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%.
13. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.
14. Gli interventi di ampliamento potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa

della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12.

15. Negli “Ambiti con presenza di tipologia e/o destinazioni funzionali disomogenee” ove siano presenti attività artigianali di servizio, queste potranno essere mantenute anche con ampliamenti delle slp nella misura massima prevista dal precedente comma 5 anche con destinazione non residenziale, al fine di migliorare l’offerta funzionale dei servizi e di funzioni a questi complementari.

Gli interventi dovranno essere fatti oggetto della preventiva “valutazione di compatibilità urbanistica” di cui al successivo art. 36 nell’ambito della procedura del “progetto preliminare” di cui al precedente art. 12.

Art. 25 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

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

Art. 26 Aree di verde privato e di contenimento dell'edificato

1. Le aree di cui al presente articolo costituiscono elementi del quadro qualitativo del paesaggio urbano.
2. Tali aree dovranno essere mantenute a verde e in esse non potranno essere realizzati piazzali o aree lastricate con pavimentazione superiore al 15% della superficie del lotto.
3. Per esse non è prevista alcuna possibilità edificatoria, salva la possibilità di trasferirvi volumetrie residenziali derivanti da interventi coordinati in regime di compensazione.
4. Sono tuttavia ammesse piccole costruzioni per l'uso dei giardini nella misura massima di mq 10 con altezza massima di ml 2,50.
5. I caratteri costruttivi saranno definiti dal Regolamento edilizio.
6. È possibile la realizzazione di orti urbani.

Art. 27 Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori e aree inedificate già oggetto di previsioni nel PRG con necessità di progettazione unitaria

1. E' consentita l'edificazione dei lotti inedificati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 - Rapporto di utilizzazione: 0,25 mq./mq.;
 - Altezza massima: ml. 6,50;
 - Rapporto di copertura: 30%;
3. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.
4. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12. Tale incremento può essere sommato ad eventuali incentivi di legge o delle presenti norme.
5. Per tali interventi è obbligatoria la presentazione di proposte di “progetto preliminare” per la definizione delle tipologie edilizie e il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno del quale saranno definiti gli elementi compensativi.
6. Le aree libere, la cui superficie singola o complessiva, ove l'intervento interessi più lotti contigui, supera la dimensione di 2.500 mq, sono edificabili con gli indici di cui al precedente comma 2, previa approvazione di specifico PA.

Art.28 Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi in corso (previsioni insediative consolidate)

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica o di Programmi Integrati di Intervento.
2. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.
3. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.
4. Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli abilitativi e delle convenzioni le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.
5. La tav. 3 del Piano delle regole individua con specifico simbolo grafico l' area relativa al Piano di Recupero "ex Oratorio", in corso di attuazione, quale "intervento con possibilità di recupero complessivo delle capacità insediative delle strutture edilizie in essere".
6. Per tale intervento è consentito, all' interno delle "strutture edilizie fisiche" realizzate in attuazione delle previsioni dell' inerente Piano di Recupero, l' utilizzo delle complessive potenzialità di s.r.c. sviluppabile, anche se in supero delle potenzialità originariamente previste dal PR approvato.
7. Tale possibilità potrà essere attuata mediante "Permesso di Costruire Convenzionato", che dovrà prevedere la realizzazione o cessione di "Standard Qualitativi" per Servizi e/o Attrezzature che saranno concordati con l' Amministrazione Comunale .

Art. 29 Aree soggette a interventi di riqualificazione edilizia

1. Sono definiti nella planimetria tav.3 del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
2. Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti nonché l'eventuale cambio di destinazione se non già residenziale.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a più fabbricati potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.
4. Gli interventi edilizi potranno essere realizzati previo Permesso di Costruire convenzionato sulla base delle possibilità edificatorie e di criteri d'intervento che saranno indicati dall'Amministrazione Comunale.
5. I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree per il raggiungimento degli standard minimi previsti dalla disciplina del Piano dei Servizi potranno essere monetizzate.
6. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12.
7. Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo inviluppo dell'insieme degli edifici esistenti o di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.
8. Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme relative agli "Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali" fino alla data del loro trasferimento.

Art. 30 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
 - Ambiti di antica formazione salvo che tale recupero non richieda modiche di altezza di falda;
 - Zona produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.
2. È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.
3. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
 - nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e delle altre aperture delle facciate prospettanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 35%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio.
 - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

4. Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di 25 mq per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.
5. I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.

Art. 31 Orti urbani

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

Art. 32 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, piccole costruzioni per l'arredo dei giardini

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale nè nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.
2. Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.
3. I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati secondo le possibilità previste dalla Legge 122/89 e dalla Legge Regionale n. 12/2005 e smi (interrati o all'interno degli edifici).
4. Sono ammessi box seminterrati, anche all'esterno del perimetro dell'edificio, solo se abbiano le caratteristiche di cui al precedente Articolo 17, 2° comma, lettera a); in tal caso la soletta di copertura dovrà essere sistemata a giardino.
5. Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine o a minori distanze, previo accordo sottoscritto con il confinante in ordine anche alle eventuali servitù di veduta
6. I box fuori terra sono ammessi solo se il lotto abbia ancora possibilità edificatorie residue e saranno conteggiati nel computo della s.r.c.
7. Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è ammessa la possibilità di realizzare manufatti per il godimento dei giardini, quali pergolati, gazebo, piscine a filo terra, piccole costruzioni per il deposito di attrezzi ecc.
8. Tali manufatti non potranno superare in superficie coperta più del 2% della superficie dell'area pertinenziale, con un minimo comunque ammesso di mq 15 e un massimo non superabile di mq 30, fatta eccezione per l'invaso delle piscine che non potrà comunque superare 1/5 della superficie dell'area stessa.
9. I requisiti architettonico edilizi e di finitura dei manufatti saranno precisati dal Regolamento Edilizio.
10. I manufatti di cui ai precedenti commi 3,4 e 7 dovranno essere fatti oggetto di Permessi di Costruire o titoli equipollenti e dovranno preventivamente ottenere parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

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

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 33 Caratteri urbanistici

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

Art. 34 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi

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

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

Art. 35 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art.4.9 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

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

2 - Indice di sfruttamento

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

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

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

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

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 4 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 - Distacchi e distanze dalle strade

I distacchi e le distanze degli edifici dalle strade sono quelli previsti dal precedente art. 4, commi 7 e 8 nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i., da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

6 - Superficie utilizzabile

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

7 - Superficie utilizzata

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

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

8 - Superficie lorda di pavimento

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

Art. 36 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui agli artt. 12 e 13 delle norme del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:
 - caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
 - caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
 - caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
 - lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
 - caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.
2. La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, entro 60 giorni dalla data di presentazione della stessa, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.
4. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:
 - a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore delegato;
 - b - un esperto in materia urbanistica;
 - c - un esperto del settore industriale considerato;
 - d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL.
5. Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

Art. 37 Ambiti urbani a destinazione prevalentemente produttiva esistenti e confermati e/o oggetto di pianificazione attuativa in atto

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico e sono relativi ai tessuti produttivi industriali e artigianali esistenti.
2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
 - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di **10** ml. all'imposta di gronda o della veletta;
 - Indice di sfruttamento: esistente; è sempre ammesso il raggiungimento di una superficie utilizzata pari al 50% della superficie fondiaria, salvo per gli edifici presenti negli ambiti di cui al successivo art. 38 per i quali è previsto un incremento massimo dell'esistente pari a 30 mq.
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato; è comunque sempre fatto salvo il rispetto della disciplina del Regolamento Locale di Igiene.
4. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 33 e con i caratteri e destinazioni di cui all'art. 34.
5. E' comunque consentito, per comprovate necessità di adeguamento tecnologico/impiantistico, un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
6. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standard impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.
7. Per gli interventi già oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse.
8. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le disposizioni dei

commi precedenti fino alla scadenza di Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.

9. Qualora la scadenza dell'efficacia dei titoli abilitativi e delle convenzioni le opere pubbliche non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

Art. 38 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali

1. Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 50 ml. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti sono contraddistinti da apposito simbolo grafico.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e i caratteri del ciclo produttivo
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, nei limiti di cui al comma 3 del precedente art. 37 saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra ed esclusivamente per specifiche esigenze tecnologiche.
6. Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui all' Art. 12 delle norme del DdP e del precedente art. 36 e della possibilità di garantire i livelli massimi di rumorosità prescritti dal Piano di Zonizzazione acustica ove vigente.
8. Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o DIA o SCIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.
9. Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'Art. 12 delle norme del DdP.

10. Anche per i subentri alla titolarità dell'azienda dovrà essere predisposta la valutazione della compatibilità urbanistica.

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

Art. 39 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e commerciali

1 - Altezza

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

2 - Indice di sfruttamento

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

3 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 35 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di Piano.

4 - Distacchi e distanze dalle strade

I distacchi e le distanze degli edifici dalle strade sono quelli previsti dal precedente art. 4, commi 7 e 8, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i., da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

5 - Superficie utilizzabile

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

6 - Superficie utilizzata

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

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

7 - Superficie lorda di pavimento

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

Art. 40 Definizione delle tipologie commerciali

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

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

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

5. L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento al seguente settore merceologico:
 - alimentare

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

Art. 41 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
4. Il Piano definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato, ferma restando in ogni zona la destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche la possibilità di insediamento di servizi di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 300 mq.
5. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 4
6. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
7. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
8. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
9. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone e ambiti del PGT e della dotazione dei parcheggi di cui all'art. 5 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)
10. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

11. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti norme vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art 40, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 42 Correlazione dei procedimenti

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. o SCIA di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.
3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. o SCIA di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.
4. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A. o SCIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.
5. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
6. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.
7. L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.
8. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle *“Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”* che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Art. 43 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati agli artt. 3 e 5 delle norme del Piano dei Servizi delle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.
2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.
3. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.
4. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
5. I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.
6. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi del tessuto urbano e dei caratteri edilizi meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 44 Insediamenti prevalentemente terziari-commerciali confermati

1. Il Piano delle Regole indica con apposito simbolo grafico gli insediamenti prevalentemente terziari commerciali esistenti.
2. Per tali edifici sono confermati volumi, le superfici lorde di pavimento, le superfici utilizzate e le altezze esistenti.
3. Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d-e dell'Art. 27 della legge regionale 12/2005.
4. Gli indici per la nuova edificazione e per gli ampliamenti dell'esistente sono i seguenti;
 - Indice di sfruttamento: 40%
 - S.l.p. max 80%
 - Altezza massima: ml. 8,00
 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85%

COMUNE DI SOLTO COLLINA

AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Art. 45 Attività agricole e attività florovivaistiche e orticole- Serre

1. Il Piano delle Regole, in rapporto alle possibilità previste dalla disciplina dell'art. 10 della LR 12/2005, non prevede aree destinate all'attività agricola, individuando tutte le aree rurali come finalizzate alla salvaguardia ambientale e paesistica.
2. All'interno di tale destinazione è comunque ammessa la permanenza delle attività e delle aziende agricole già presenti nel territorio e per queste la possibilità di interventi di miglioramento, completamento e riqualificazione delle strutture e delle infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi.
3. Le possibilità di cui al precedente comma, salvo i casi in cui siano espressamente vietate dalla disciplina delle presenti norme e comunque nei limiti massimi di cui agli artt. 59 e segg. della LR 12/2005, saranno ammesse previa presentazione di un Piano di sviluppo aziendale redatto da tecnico abilitato, corredato dai necessari progetti edilizi che devono essere inquadrati progettualmente nel contesto ambientale di riferimento.
4. Tali piani e progetti saranno valutati dalla Commissione del Paesaggio e resi ammissibili solo se compatibili con le esigenze della valorizzazione e della salvaguardia ambientale e paesistica.
5. A seguito dell'esito positivo del giudizio di compatibilità potranno essere presentate le richieste e i necessari titoli abilitativi.
6. Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticola sono finalizzati destinate alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita. Essi possono essere inseriti nelle zone per attività produttive o negli ambiti rurali previa valutazione paesistica.
7. Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva campita con segno uniforme della tav. 3 del PdR
8. Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura.

9. Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.
10. Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma. 2
11. I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 3,50.
12. Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.
13. Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

Art. 46 Principi di carattere generale

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

Art. 47 Ambiti di salvaguardia ambientale e paesistica con valenza agricola

1. Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche e sono disciplinate dal presente articolo e dagli articoli 48 e seguenti delle presenti norme.
2. Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia non sono “zone finalizzate all’attività agricola” ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall’imprenditore e/o dall’azienda agricola, ai fini dell’applicazione degli indici di edificabilità.
3. Sono ammesse le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell’ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.
4. Fermi restando i limiti e le prescrizioni che potranno essere imposti in sede di approvazione del “Piano di intervento colturale”, di cui al seguente comma 5, e fatte salve le “piccoli costruzioni” di cui al seguente comma 11, nelle aree di cui al presente articolo è ammessa l’edificazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole di tipo imprenditoriale, con un rapporto di copertura massimo del 5%, dell’intera superficie aziendale condotta all’interno del territorio comunale, escluse le superfici boscate, ivi compresa la residenza dell’imprenditore agricolo, la quale non potrà comunque superare la volumetria massima di 600 mc. e l’altezza massima di ml 5,50.
Le altezze massime ammissibili per le attrezzature saranno fissate in conformità agli obiettivi di cui al precedente comma 5.
5. Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione per l’esercizio dell’attività dell’imprenditore agricolo o dell’impresa agricola, sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un “Piano di intervento colturale” che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all’Albo Professionale.
6. In tale sede saranno esaminate le proposte di intervento che potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona, anche ove opportuno, prescrivendo il posizionamento dei fabbricati necessari allo svolgimento dell’attività.

7. Ove previsto il parere della Commissione per il paesaggio questo dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.
8. Ove sia realizzabile una destinazione residenziale, ai sensi del successivo comma 16, questa è da intendersi non estendibile alle destinazioni compatibili di cui al quarto comma dell'art. 16 delle presenti norme, salvo specifiche indicazioni delle "schede di intervento".
9. I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.
10. I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.
11. Sono ammesse per tutte le attività, anche non imprenditoriali, di utilizzazione colturale dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.
12. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa e non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.
13. I caratteri edilizi di tali costruzioni saranno meglio definiti dal Regolamento Edilizio.
14. Sugli edifici esistenti a destinazione agricola sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a- b -c dell'art 27 della Legge 12/2005 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.
15. Sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura massima del 20% del volume esistente mantenendo le altezze esistenti e previa presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12

16. L'Amministrazione con provvedimento successivo all'approvazione del presente Piano delle Regole potrà integrare la disciplina per gli interventi sugli edifici in zona agricola mediante la predisposizione e l'approvazione di specifiche schede di rilievo contenenti direttive a prescrizioni di intervento aventi valore di variante integrativa delle presenti norme.

Art. 48 Ambiti di particolare valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale: paesaggio antropizzato con insediamenti sparsi o a struttura complessa

1. Sono tutti gli ambiti del “sistema paesistico ambientale” disciplinati dagli artt. 47-53-54-56 delle presenti norme che conservano significativi caratteri pedomorfologici e antropici dell’ambiente agrario collinare e pedemontano
2. Sono individuati nelle tavv. 3 e 5 del Piano delle Regole.
3. In tali ambiti è possibile il mantenimento delle infrastrutture e la realizzazione di nuove attrezzature agricole, nei limiti di cui al precedente art. 45, a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario.
4. È vietata la realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture, salvo le protezioni stagionali, per il periodo strettamente necessario alla salvaguardia della colture stesse.
5. Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l’agricoltura, a fini residenziali-turistici secondo le previsioni delle “schede di intervento” di cui al precedente art. 47, comma 16.
6. Per tali edifici potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell’art. 27 della Legge Regionale 12/2005, sono anche ammessi gli interventi di cui alla lettera d) con esclusione della demolizione e ricostruzione, salvo specifica diversa indicazione delle “schede di intervento” di cui al precedente art. 47, comma 16.
7. In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d’uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all’agricoltura e alla coltivazione.
8. Gli interventi di sistemazione di aree esterne per funzioni e usi pertinenti alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all’interno delle aree di cui al successivo art. 49.
9. Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all’equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.

10. Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
 - b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
 - c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.
11. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.
12. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;
- i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
 - le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.
13. Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.

Art. 49 Lotto teorico di pertinenza – ambiti di primo riferimento

1. Ove non individuato un ambito di primo riferimento per gli insediamenti di cui al precedente art. 48, si definisce "lotto teorico di pertinenza" di un edificio esistente nel contesto di valore paesaggistico ambientale il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di ml. 25 da questo, ovvero il lotto catastale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui esso sia circondato da proprietà diverse e sia di dimensioni inferiori a quello teorico.
2. Nel caso di insediamenti costituiti da più edifici (complessi edilizi) il lotto teorico di pertinenza è quello che si ottiene congiungendo le parallele ai lati più estremi degli edifici costituenti l'insediamento, individuate alla distanza di ml. 25 dai lati stessi.
3. Qualora gli edifici costituenti il complesso siano distanti tra loro più di ml. 80, misurati a raggio, il lotto teorico di pertinenza viene considerato edificio per edificio, con i criteri di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 50 Percorsi di interesse paesistico

1. Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.
2. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.
3. Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:
 - all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
 - di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.
4. Tali percorsi sono quelli individuati nella tav. E2 del PTCP, nonché i tratti liberi da edificazione che costituiscono connessione tra gli abitati e i nuclei edificati presenti nel territorio.

Art. 51 Area di interesse paleologico delle “Coppelle” - Nucleo funzionale di appoggio della rete Ecologica

1. L'area di cui si tratta costituisce un ambito territoriale di particolare e singolare interesse archeologico con presenza di massi erratici istoriati con “coppelle” già oggetto di indagini da parte della Soprintendenza della Lombardia.
2. L'area viene conseguentemente individuata alla tav. 5 del Piano delle Regole come componente significativa del conteso storico – culturale e paesistico del territorio.
3. All'interno del perimetro individuato è fatto obbligo della conservazione dello stato dei suoli con divieto assoluto di edificazione, anche se a fini agricoli.
4. Non sono inoltre ammesse modifiche ai caratteri morfologici e pedologici del suolo ed è vietata la traslazione e/o l'esportazione delle presenze litoidi, sia erratici che di affioramento.
5. Ogni intervento attinente eventuali attività di coltivazione o per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico anche in sottosuolo deve essere preventivamente segnalato alla competente Soprintendenza Archeologica della Lombardia e da questa assentito, anche per formazione di silenzio, che si configurerà come assenso implicito ove siano trascorsi 60 giorni dalla data di presentazione della segnalazione con richiesta di autorizzazione.

Art. 52 Ambito di riqualificazione ambientale e paesistica degli insediamenti in località Grè - Ambito di criticità paesistica - ambientale

1. Le tavole 3, 5 e 6 del Piano delle Regole individuano il perimetro dell' "Ambito di riqualificazione" di cui al presente articolo.
2. L'ambito si pone in continuità con gli insediamenti presenti nel Comune di Castro e aventi la medesima destinazione funzionale al servizio dell'attività di cava esistente.
3. Ferme restando le disposizioni prevalenti della disciplina del Piano Cave della Provincia di Bergamo, le presenti norme individuano la possibilità di un intervento integrato di riqualificazione e riconversione delle strutture edilizie e del contesto ambientale e paesaggistico da attuarsi mediante la predisposizione di un Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica con il concorso dei privati interessati.
4. Il PII dovrà essere predisposto di concerto con la Provincia di Bergamo e – ove possibile – esteso anche alle aree ricadenti in territorio del Comune di Castro in applicazione delle possibilità previste dall'art. 15, comma 2, lettera h) della LR 12/2005 e dagli artt. 14 e 15 delle NDA del PTCP della Provincia di Bergamo.
5. Fino all'approvazione del PII e dell'Accordo di Pianificazione di cui all'art. 15, comma 4 del PTCP sono ammessi gli interventi individuati dalla disciplina del Piano Cave della Provincia di Bergamo e dalla inerente convenzione attuativa.
6. Lo strumento di pianificazione attuativa negoziata potrà prevedere interventi rivolti alla valorizzazione turistica e ricettiva delle aree e degli edifici purchè definiti in un contesto di progettazione ambientale e paesistica di elevata qualità esteso unitariamente all'intero ambito perimetrato dal Piano delle Regole.

COMUNE DI SOLTO COLLINA

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

Art. 53 Ambiti boscati della quota montana e fasce boscate della quota collinare:

- *Aree sorgenti - serbatoi di naturalità (1° livello)*
- *Principali corridoi ecologici di valore paesistico - ambientale (2° livello)*

1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.
2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo, ove approvato.
3. Gli interventi di conduzione delle superfici boschive potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.
4. E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento. Salvo specifiche esigenze che non abbiano alternativa dimostratamente precisate nella relazione del piano di intervento colturale di cui all'art. 47 comma 4.
In tal caso il progetto dovrà essere presentato previa approvazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12 all'interno della quale dovranno essere previsti adeguati interventi di compensazione ambientale.
5. E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF della Comunità Montana.
6. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.
7. Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

8. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell’impianto compatto di essenze resinose.
9. In tutte le zone di cui al presente articolo individuate in cartografia è ammesso il potenziamento, l’ ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.
10. Ai fini dell’esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.
11. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all’Albo professionale.
12. Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all’art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all’interno delle aree individuate dal PIF.
13. La tavola 5 del PdR perimetra le aree esterne alla continuità del contesto boscato che tuttavia denotano una significativa presenza di areali con andamento lineare alberati.
14. Per tali elementi, che si configurano come corridoi di secondo livello della rete ecologica si prevede la conservazione della struttura alberata, il suo completamento e potenziamento.

Art. 54 Sistema degli ambiti pedemontani di salvaguardia ambientale e paesistica e ambiti di immediato rapporto con l'edificato - ambiti pratici del sistema collinare e pedemontano con presenza di macchie arboree (strutture di 2° livello)

1. Il Piano delle Regole individua fasce e ambiti di territorio che costituiscono elementi di interposizione e di contenimento dell'edificato e sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando anche lo spostamento della fauna.
2. In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti nonché di opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.
3. All'interno di tali aree deve essere prevista la realizzazione di fasce di naturalità orientate alla formazione di corridoi per una larghezza idonea a garantirne non solo la continuità ma anche una sufficiente ampiezza, prevedendo gli interventi anche sulla base dei criteri progettuali individuati dal piano di settore delle reti ecologiche del PTCP.
4. Il Comune con apposito studio specifico:
 - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
 - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
 - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. 55 Riserva naturale della “Valle del Freddo”

1. L'ambito della riserva naturale della Valle del Freddo è individuato all'interno dei siti di interesse comunitario della Provincia di Bergamo con specifica denominazione IT2060010 ed è soggetto alla disciplina comunitaria, regionale e provinciale in materia di tutela e salvaguardia.
2. Per tale ambito è prevista la tutela e la preservazione assoluta del contesto ambientale esistente.
3. Nel contesto della riserva naturale, fermo restando il rispetto della normativa sovraordinata, possono essere effettuati gli interventi atti a massimizzare la diversità dell'ecosistema e a creare una infrastruttura ambientale capace di permettere movimenti della fauna, di creare habitat confacenti al mantenimento della biodiversità e di garantire un buon livello di funzionalità ecosistemica anche ai fini del rafforzamento della rete ecologica locale.
4. Nella fascia adiacente i tracciati stradali e/o ai tessuti urbanizzati dovranno essere previsti interventi di progettazione e riqualificazione ambientale, da effettuare anche mediante l'impianto di siepi e cortine arboree, al fine di dotare il pSIC di adeguate aree d'appoggio anche con funzioni di corridoi ecologici secondari.

Art. 56 Parco Locale di Interesse Sovracomunale “Alto Sebino”

1. Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dal PLIS dell’Alto Sebino individua gli ambiti di cui al presente articolo come componenti del PLIS all’interno del territorio comunale, confermando per tali ambiti, oltre alla disciplina delle presenti norme, anche l’obbligo di rispetto della disciplina specifica del PLIS.
2. Nei territori di cui al presente articolo è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, anche mediante movimenti di terra, salvo che siano preordinati a garantire lo stato di sicurezza dei versanti.
3. È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in convezione con la Pubblica Amministrazione.
4. Nel corso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 2 da parte dell’Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione di cui all’art. 4 del Piano dei Servizi.

Art. 57 Varchi funzionali ai corridoi ecologici e ambiti di naturalità da costruire/valorizzare/riqualificare

1. Ove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
 - b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
 - c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.
4. Negli Ambiti di Trasformazione che siano interessati da “elementi di primo livello della RER”, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni regionali individuate nelle schede n. 110 e 130 della RER stessa e previste le necessarie compensazioni ambientali.

Art. 58 Compensazione ambientale

1. Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione nelle aree soggette a pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale dell'intervento.
2. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o DIA o SCIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione e il reperimento di tali aree in zone idonee.
3. I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.
4. Nei nuovi interventi edilizi, dovrà essere garantita anche mediante monetizzazione la realizzazione di una pianta di alto fusto ogni mc 400 di intervento, da piantumare sul territorio comunale in aree appositamente individuate dall'Amministrazione mediante intervento eseguito dall'Amministrazione stessa utilizzando i proventi della monetizzazione.
5. con apposita specifica deliberazione, contestualmente all'adozione del Regolamento Edilizio, il Consiglio Comunale individua gli ambiti territoriali o le aree nelle quali attuare gli interventi di compensazione, indicando inoltre i valori economici sostituiti per la monetizzazione di cui al precedente comma 4.

Art. 59 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

1. Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. allegato al PGT individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.
2. Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale “ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici” una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.
3. Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.
4. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.
5. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.
6. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.
7. Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
8. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.
9. Le distanze di cui ai precedenti commi potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al PGT

Art. 60 Ciclo delle acque

1. Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.
2. Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:
 - a. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
 - b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
 - c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
 - d. per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;
 - e. nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche

Art. 61 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

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

COMUNE DI SOLTO COLLINA

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 62 Presenze di carattere storico documentario

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

Art. 63 Fasce e aree di rispetto

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

- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame;
- l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

Deve essere in ogni caso rispettata la disciplina del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della DGR 10.04.2003 n. 7/12693 nonché il decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano.

- 7. Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.
- 8. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.

Art. 64 Realizzazione di strutture temporanee

1. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e.5 del DPR 330/2001 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali i vincoli di inedificabilità speciali
2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalla norma di riferimento e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.
3. Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.
4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.
6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali, costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, teli in pvc o similari, su intelaiatura rigida, e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe a quelle sopra descritte.
7. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.

Art. 65 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee

1. È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici.
2. L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.
3. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre strutture, che coprano più di venti metri quadrati, derogabili, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa.
4. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.
5. Solo nelle aree a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri urbanizzativi è consentita l'installazione di autolavaggi; nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti ai sensi del precedente comma 1 purchè normati da apposita convenzione.

Art. 66 Ambiti con interventi edificatori in corso di attuazione o di recente ultimazione

1. La tavola 3 del PdR individua con apposito simbolo grafico ambiti urbani o singoli lotti che, essendo oggetto di interventi in corso di realizzazione o di recente ultimazione non trovano riscontro nel rilievo aerofotogrammetrico che costituisce la base cartografica degli elaborati del PGT.
2. Per tali ambiti si applica la disciplina di intervento prevista per gli ambiti urbani e/o per le aree aventi la medesima campitura grafica nella citata tav. 3 del PdR.
3. Restano comunque ferme le capacità edificatorie già previste dai provvedimenti abilitativi rilasciati ove superiori alle possibilità edificatorie previste dalle specifiche normative di riferimento.

Art. 67 Edifici esistenti in zone a diversa destinazione di piano

1. Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere e per gli insediamenti agricoli presenti all'interno del perimetro del PdR è possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 27, lettere a,b,c, della LR 12/2005.
2. Gli insediamenti agricoli di cui al precedente comma, individuati con specifica campitura grafica nella tav. 3 del PdR e/o i fabbricati agricoli esistenti all'interno del tessuto urbanizzato potranno essere riconvertiti a destinazioni residenziali sulla base di specifica proposta di piano di recupero, previa approvazione di progetto preliminare ai sensi dell'art. 12 della presenti norme.

Art. 68 Inammissibilità di deroghe

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. Le deroghe di cui al precedente comma sono accordate previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere, è tuttavia possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 27, lettere a,b,c, della LR 12/2005.
4. Per le aree e gli edifici utilizzati per l'attività agricola, e non destinati a tale attività dal PdR, in attesa della realizzazione degli interventi previsti dalla disciplina di Piano, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole.

INDICE

Art. 1 Disciplina del Piano delle Regole.....	2
Art. 2 Modalità di attuazione	3
Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa	5
Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici.....	6
Art. 5 Lotti liberi.....	11
Art. 6 Lotto funzionale	12
Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi	13
Art. 8 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole	15
Art. 9 Compensazione e incentivazione urbanistica: registro dei diritti edificatori	16
Art. 10 Titolo edilizio convenzionato	17
Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi	20
Art. 12 Progetti preliminari.....	21
Art. 13 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR	23
Art. 14 Destinazioni d'uso	25
Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	27
Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale	33
Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale.....	35
Art. 18 Interventi negli ambiti di antica formazione.....	37
Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità.....	39
Art. 20 Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità	42
Art. 21 Ambiti edificati che presentano elementi e caratteri dell'edilizia storica – Ambiti di prossimità dei nuclei storici	44
Art. 22 Comparti urbani completamente o parzialmente edificati a bassa densità con cospicua presenza di verde privato	45
Art. 23 Comparti interni o esterni al perimetro del PdR caratterizzati da prevalenza di tipologie insediative residenziali a villa o unità con spazi verdi al contorno	47
Art. 24 Ambiti urbani di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica:	48
- Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali o piccole unità unifamigliari o bifamigliari,	48
- Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti (condominio o palazzina),	48
- Ambiti urbani caratterizzati da presenza di tipologie disomogenee e/o destinazioni funzionali	48
Art. 25 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera	51
Art. 26 Aree di verde privato e di contenimento dell'edificato	52
Art. 27 Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori e aree inedificate già oggetto di previsioni nel PRG con necessità di progettazione unitaria	53
Art.28 Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi in corso (previsioni insediative consolidate).....	54
Art. 29 Aree soggette a interventi di riqualificazione edilizia	55
Art. 30 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	56
Art. 31 Orti urbani	58
Art. 32 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali, piccole costruzioni per l'arredo dei giardini	59
Art. 33 Caratteri urbanistici	61
Art. 34 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi	62
Art. 35 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari	64
Art. 36 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure	66
Art. 37 Ambiti urbani a destinazione prevalentemente produttiva esistenti e confermati e/o oggetto di pianificazione attuativa in atto	67
Art. 38 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali	69
Art. 39 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e commerciali	72
Art. 40 Definizione delle tipologie commerciali	73
Art. 41 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	75
Art. 42 Correlazione dei procedimenti.....	77
Art. 43 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali	79
Art. 44 Insediamenti prevalentemente terziari-commerciali confermati.....	80
Art. 45 Attività agricole e attività florovivaistiche e orticole- Serre.....	82
Art. 46 Principi di carattere generale	84

Art. 47 Ambiti di salvaguardia ambientale e paesistica con valenza agricola	85
Art. 48 Ambiti di particolare valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale: paesaggio antropizzato con insediamenti sparsi o a struttura complessa	88
Art. 49 Lotto teorico di pertinenza – ambiti di primo riferimento	90
Art. 50 Percorsi di interesse paesistico	91
Art. 51 Area di interesse paleologico delle “Coppelle” - Nucleo funzionale di appoggio della rete Ecologica	92
Art. 52 Ambito di riqualificazione ambientale e paesistica degli insediamenti in località Grè - Ambito di criticità paesistica - ambientale	93
Art. 53 Ambiti boscati della quota montana e fasce boscate della quota collinare:	95
- Aree sorgenti - serbatoi di naturalità (1° livello).....	95
- Principali corridoi ecologici di valore paesistico - ambientale (2° livello)	95
Art. 54 Sistema degli ambiti pedemontani di salvaguardia ambientale e paesistica e ambiti di immediato rapporto con l’edificato - ambiti pratici del sistema collinare e pedemontano con presenza di macchie arboree (strutture di 2° livello)	97
Art. 55 Riserva naturale della “Valle del Freddo”	98
Art. 56 Parco Locale di Interesse Sovracomunale “Alto Sebino”.....	99
Art. 57 Varchi funzionali ai corridoi ecologici e ambiti di naturalità da costruire/valorizzare/riqualificare	100
Art. 58 Compensazione ambientale	101
Art. 59 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d’acqua minori	102
Art. 60 Ciclo delle acque	103
Art. 61 Esame dell’impatto paesistico dei progetti	104
Art. 62 Presenze di carattere storico documentario	106
Art. 63 Fasce e aree di rispetto	107
Art. 64 Realizzazione di strutture temporanee.....	109
Art. 65 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee.....	110
Art. 66 Ambiti con interventi edificatori in corso di attuazione o di recente ultimazione	111
Art. 67 Edifici esistenti in zone a diversa destinazione di piano	112
Art. 68 Inammissibilità di deroghe	113