

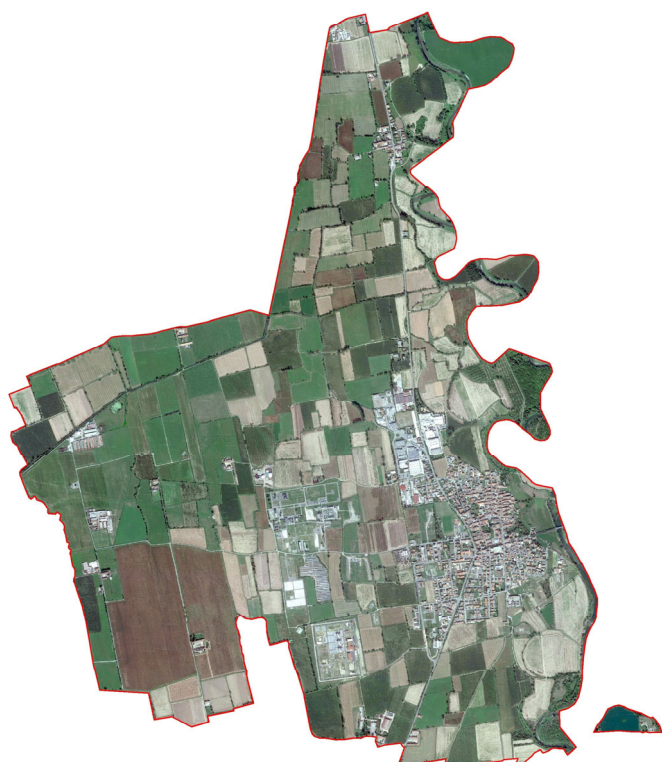
REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI CREMONA



COMUNE DI SERGNANO

Variante generale al PGT

L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.



DP PS **PR** VAS

Tavola numero

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

Scala

Data

Gennaio 2023

Delibera Adozione

D.C.C.n. 12 del 27/04/2022

Delibera Approvazione

D.C.C.n. 35 del 14/10/2022

Note

SINDACO

Angelo Scarpelli

VICESINDACO / ASSESSORE
ALL'URBANISTICA

Pasquale Scarpelli

UFFICIO DI PIANO

Geom. Silvia Lucchetti

Arch. Laura Nisoli

PIANO zero
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovaneli
Plan. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986
Tel. 030 674924
Indirizzo: via Palazzo, 5; Bedzole (BS); 25081
Mail: info@pianozerogetti.it
PEC: pianozerogetti srlstp@legalmail.it

GRUPPO DI LAVORO

COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE

Arch. Alessandro Martinelli

COLLABORATORI

Ing. Francesco Botticini





PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Norme Tecniche di Attuazione

PARTE I – NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO	7
TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI	7
ART. 1 AMBITO DI APPPLICAZIONE	7
ART. 2 CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT	7
ART. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT.....	7
TITOLO II – NORME DEGLI STUDI SPECIALISTICI E DISPOSIZIONI PREORDINATE.....	8
ART. 4 REGOLAMENTO EDILIZIO.....	8
ART. 5 STUDI GEOLOGICI.....	8
ART. 6 RETICOLO IDRICO MINORE	8
ART. 7 RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC).....	8
ART. 8 COMPONENTE AGRONOMICA E LIMITE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI.....	9
ART. 9 PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF).....	9
ART. 10 INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	9
ART. 11 PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE.....	9
ART. 12 PIANO DI EMERGENZA.....	9
ART. 13 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)	9
ART. 14 PARCO REGIONALE DEL FIUME SERIO.....	10
ART. 15 ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA.....	10
TITOLO III – VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI LEGGE.....	12
ART. 16 BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	12
ART. 17 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	12
ART. 18 FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E LINEE ELETTRICHE	12
ART. 19 FASCE DI RISPETTO STRADALE	13
ART. 20 FASCE DI RISPETTO DEI POZZI.....	14
ART. 21 FASCE DI RISPETTO METANODOTTO	15
TITOLO IV – MODALITA' ATTUATIVE.....	16
ART. 22 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	16
ART. 23 STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PAV – PIANI ATTUATIVI VIGENTI).....	17
ART. 24 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	17
ART. 25 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	17
TITOLO V – LINGUAGGIO DEL PIANO – INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI	19
ART. 26 DEFINIZIONE TECNICHE	19
TITOLO VI – LINGUAGGIO DEL PIANO – DESTINAZIONI D'USO	20
ART. 27 DESTINAZIONI D'USO	20
ART. 28 CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO	27
ART. 29 NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	28
ART. 30 NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECHE E SALE DA BALLO	28
TITOLO VII – LINGUAGGIO DEL PIANO – PERTINENZE	30
ART. 31 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	30
ART. 32 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI.....	30
ART. 33 PARCHEGGI PERTINENZIALI	30
ART. 34 RECINZIONI.....	30
PARTE II –PIANO DELLE REGOLE	31
ART. 35 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE	31



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO I – SISTEMA URBANO	32
ART. 36 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI PARTICOLARE VALORE STORICO ED AMBIENTALE	32
ART. 37 B1-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A DENSITA' MAGGIORE	35
ART. 38 B2-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A DENSITA' MEDIA	36
ART. 39 VP-VERDE PRIVATO	37
ART. 40 D1 – AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	37
ART. 41 D3 – AMBITI DIREZIONALE E TERZIARIO.....	39
ART. 42 D4 – AMBITO METANIFERO	40
ART. 43 D5 – AMBITO PER ATTIVITA' AGROPRODUTTIVA	40
ART. 44 DC – ATTIVITA' DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	41
TITOLO II – SISTEMA EXTRAURBANO	42
ART. 45 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	42
ART. 46 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	44
ART. 47 AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'ABITATO.....	44
ART. 48 EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA	45
PARTE III –PIANO DEI SERVIZI	47
ART. 49 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI	47
ART. 50 CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE O PROVINCIALE (MODALITA' COMPENSATIVE).....	47
ART. 51 SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI.....	47
ART. 52 SERVIZI ABITATIVI.....	49
ART. 53 FLESSIBILITA' DELLE CLASSIFICAZIONI	49
ART. 54 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'	50
ART. 55 STANDARD URBANISTICI	50
ART. 56 STANDARD URBANISTICI DI QUALITÀ – QUOTA DI SOSTENIBIITA' DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	51
PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO	53
ART. 57 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	53
ART. 58 DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	53
PARTE V – TUTELA PAESAGGISTICA.....	74
ART. 59 PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO.....	74
ART. 60 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	74
ART. 61 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	74
ART. 62 INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO.....	75
A1 – SISTEMA DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE – TERRAZZI NATURALI.....	75
A2 – SISTEMA DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE –IDROGRAFIA	76
A3 – SISTEMA DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE –VEGETAZIONE	80
B - SISTEMA DEI SITI DI VALORE ARCHEOLOGICO	81
C - SISTEMA DELL'IDROGRAFIA ARTIFICIALE	82
D- SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE	83
E– SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - CASCINE	85
F - SISTEMA DELLA VIABILITÀ STORICA	87
G - SISTEMA DEI CENTRI E NUCLEI URBANI	89
H - SISTEMA DELLA FRUIZIONE PAESAGGISTICA	91
I – CONI OTTICI	92
L – AREE ED ELEMENTI DI DEGRADO PAESAGGISTICO	94
PARTE VI – RETE ECOLOGICA	95
ART. 63 COGENZA DLE NORME DI RETE ECOLOGICA E RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE PREORDINATA.....	95
A – NODI DELLA RETE	95



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Norme Tecniche di Attuazione

B – CORRIDOI.....	95
C – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA	96
D – ELEMENTI DI CRITICITA'	97
E – AREE DI SUPPORTO.....	98
F – VARCHI.....	98
ALLEGATO B del Regolamento edilizio “Definizioni Tecniche Uniformi”	101





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

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 **AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è lo strumento di pianificazione comunale che definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. ed è articolato in tre atti:
 - Piano delle Regole (PR);
 - Piano dei Servizi (PS);
 - Documento di Piano (DP).
2. Le presenti norme generali accomunano gli atti costituenti il PGT e si applicano a qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 2 **CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT**

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

Art. 3 **RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT**

1. Laddove nelle presenti norme sono riportati i '*riferimenti normativi*', gli stessi sono da intendersi quale semplice riferimento per la lettura della norma; riferimenti non necessariamente esaustivi e la cui modificazione/abrogazione non implica una variazione urbanistica delle presenti NTA.



TITOLO II – NORME DEGLI STUDI SPECIALISTICI E DISPOSIZIONI PREORDINATE

Art. 4 **REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia.
2. Il Regolamento Edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

Art. 5 **STUDI GEOLOGICI**

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici il PGT è corredato da apposito Studio geologico redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio geologico allegato al piano, costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT, con particolare riferimento alle prescrizioni a cui le aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.
3. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo Studio geologico del PGT, oltre che gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni").

Art. 6 **RETICOLO IDRICO MINORE**

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

Art. 7 **RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

1. Il progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) è redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - Piano Territoriale Regionale (PTR)
 - Rete Ecologica Regionale (RER)
 - Rete Ecologica Provinciale (REP),e costituisce parte integrante del PGT.



2. Gli obiettivi, gli indirizzi, le direttive contenute nel progetto di REC, devono essere considerate in sede di stesura e analisi di programmi, piani e progetti di livello locale anche in sede di valutazione ambientale strategica e/o di valutazione di incidenza affinché risultino di ausilio per la definizione delle scelte localizzative e per la definizione delle più opportune forme di mitigazione e compensazione.

3. In particolare, le trasformazioni soggette a Pianificazione Attuativa, a Programmazione Negoziata o a procedura di Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) in variante al PGT, dovranno essere corredate da specifico elaborato attuativo della REC.

In caso di interferenza con elementi della RER – REP -REC, tale elaborato darà conto dell'entità delle interferenze, delle alternative atte a prevenirle e, in ultima istanza, degli interventi previsti per la mitigazione e compensazione degli impatti residui.

Art. 8 COMPONENTE AGRONOMICA E LIMITE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI

1. Il PGT è corredato da dati conoscitivi afferenti al sistema agronomico cui si rimanda integralmente.
2. I limiti di rispetto degli allevamenti sono disciplinati dall'allegato D al Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 9 PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)

1. L'elaborato di piano *Carta dei vincoli* riporta la delimitazione delle superfici qualificate come bosco dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) redatto alle scale di pianificazione preordinate.

All'interno di tali aree, distinte e qualificate in base alla possibilità di trasformazione del bosco (trasformabile, non trasformabile e trasformabile per pubblica utilità) si applicano le norme tecniche attuative del PIF.

Art. 10 INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

1. Il PGT individua le aree nelle quali vengono esercitate attività a rischio di incidenti rilevanti (R.I.R.) Costituiscono parte integrante delle presenti norme i contenuti dell'elaborato ERIR redatto ai sensi delle linee guida Regionali approvate con D.G.R. 3753 del 11 luglio 2012.

Art. 11 PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

1. Costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio lo Studio di pericolosità sismica locale.

Art. 12 PIANO DI EMERGENZA ED ERIR

1. Costituisce riferimento per la pianificazione comunale lo Studio di Emergenza nonché l'elaborato afferente allo studio di Emergenza del Rischio di Incidente Rilevante.
2. Le tavole di Piano introducono negli elaborati grafici l'involuppo delle aree di danno desunto dal RDS 2021. All'interno di tali aree il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato al parere tecnico del CTR secondo quanto previsto dall'art.22 comma 10 del D.LGS 105/2015.

Art. 13 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)

1. Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) di cui alla LR 12/2005 con efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, disciplinati dalla normativa stessa del PTCP, alla quale si rimanda.



2. La configurazione degli AAS sul territorio Comunale è indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Art. 14 PARCO REGIONALE DEL FIUME SERIO

1. Il PGT identifica con apposita perimetrazione, nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole le aree interessate dal Parco Del Fiume Serio istituito con L.R. 70 del 1.6.1985.
2. Il PTC del Parco Regionale è approvato con i contenuti di cui all' art. 17 della legge regionale 30/11/83 n.86 e successive modificazioni e integrazioni, ed ha effetti atto con specifica valenza paesaggistica ai sensi dell'art.3 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale.
3. Per tutti gli ambiti del territorio comunale ricadenti nel Parco Regionale le disposizioni dei relativi Piani Territoriali di Coordinamento sono immediatamente vincolanti, sono recepite di diritto nel presente strumento urbanistico generale, e ne sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute nelle presenti norme.

Art. 15 ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA

1. È individuata con apposito simbolo grafico nelle planimetrie del PTC del Parco del Fiume Serio la zona di iniziativa comunale orientata la quale è rimessa alla potestà comunale in materia urbanistica nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui all' articolo. 2 delle NTA del PTC del Parco. Nella zona di iniziativa comunale orientata gli strumenti urbanistici comunali sono redatti nel rispetto dei seguenti criteri e disposizioni definite dall'art. 17 delle NTA del PTC del Parco:
 - a) *il completamento della struttura urbana deve privilegiare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente;*
 - b) *per le nuove edificazioni è prescritto l'obbligo di sistemare a verde la metà della superficie fondiaria nonché evitare l'interruzione dei percorsi esistenti e connessi alla fruizione del fiume;*
 - c) *l'espansione dell'edificato deve avvenire in continuità rispetto all'esistente ed essere definita da perimetri continui per evitare la formazione di conurbazioni e per conseguire il minimo consumo delle risorse territoriali; a tal fine devono essere definiti indici di edificabilità e parametri di edificabilità rapportati a quelli del contesto circostante;*
 - d) *i nuovi interventi non devono avere altezze reali superiori a quelle medie esistenti e non devono comunque superare i dieci metri;*
 - e) *deve essere mantenuto il verde privato attualmente esistente in ville e giardini;*
 - f) *le aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport devono essere collocate, ove possibile, in funzione del conseguimento di un'adeguata dotazione di attrezzature per le comunità locali, in ambiti tali da favorire la creazione di corridoi paesistici e la continuità tra attrezzature pubbliche a livello comunale ed ambiti ricreativi del Parco;*
 - g) *gli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati dalle presenti norme devono prescrivere, per costruzioni e manufatti in genere, l'uso di materiali e colori, nonché soluzioni morfologiche e tipologiche coerenti con la consolidata tradizione locale;*
 - h) *gli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati devono altresì orientare le costruzioni secondo criteri ecologici e di risparmio energetico favorendo l'utilizzo di fonti energetiche alternative e la diffusione di bioarchitettura, anche attraverso modalità che consentano la riduzione degli oneri concessori e/o particolari incentivi fiscali per gli interventi coerenti con gli obiettivi di tutela e riqualificazione ecologica ed ambientale contenuti nel presente piano e nella normativa vigente;*



- i) gli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati devono, infine, regolamentare gli interventi ricadenti nella fascia fluviale di tutela paesaggistica e nelle aree costituenti i terrazzi fluviali e le relative scarpate morfologiche, in modo da evitare alterazioni della morfologia originaria dei luoghi e pericoli per la stabilità dei pendii.*
- j) gli strumenti urbanistici comunali dovranno orientarsi a rafforzare gli elementi costitutivi della rete ecologica, anche prevedendo idonee forme di riqualificazione e compensazione in base a principi da concordare con il Parco. A tal fine la Rete Ecologica Regionale dovrà essere declinata e precisata a scala comunale e dovrà comprendere un livello di definizione che individui i punti critici e le potenzialità per interventi di ripristino, con la possibile rimozione di cause di frammentazione e formulazione di progetti di miglioramento e riqualificazione ambientale e paesaggistica.*



TITOLO III – VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI LEGGE

Art. 16 BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

1. Il PGT individua nell'elaborato di piano *Carta dei vincoli* i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge (oggi Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*").
2. Rispetto alla ricognizione effettuata nel PGT sono fatte salve, e pertanto non costituiscono variante al piano ma si configurano come rettifiche di adeguamento a disposizioni sovraordinate di maggior dettaglio, le verifiche puntuali degli specifici decreti di vincolo che comportino una più precisa delimitazione dei beni tutelati.

Art. 17 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

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

Riferimenti normativi:

- **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i.** "*Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie*"
- **Legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33** "*Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità*"
- **Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6** "*Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali*"

Art. 18 FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E LINEE ELETTRICHE

1. La fascia di rispetto non costituisce azzonamento specifico.
2. Devono essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
2. Per quanto non precisato nel presente, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23/04/92 art.5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003 e s.m.i
3. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

Riferimenti normativi:

- **Legge 22 febbraio 2001, n. 36** "*Legge quadro sulla protezione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*"



- **Legge 20 marzo 2001, n. 66** "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, recante disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi "
- **DCPM 8 luglio 2003** "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti"
- **DM 29 maggio 2008** "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

Art. 19 FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. L'edificazione all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentita per "costruzioni interrato" o comunque ad una quota diversa rispetto al piano viabile.
2. La definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e che la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
3. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relative attività di pertinenza.
4. Le strade di progetto individuate nel PGT hanno valore di indicazione fino alla redazione del Progetto Preliminare specifico o del Piano Attuativo che le contiene.
5. I criteri per la determinazione delle fasce di rispetto delle strade provinciali sono dettati dal Regolamento Viario Provinciale.
6. Ai sensi di quanto disciplinato dall' art. 26 del dpr 495 del 92 in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni, prevalenti anche rispetto alla grafia riportata nelle tavole di piano:
(Art. 16 Cod. Str.) (Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)
 - La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
 - Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 60 m per le strade di tipo A; b) 40 m per le strade di tipo B; c) 30 m per le strade di tipo C; d) 20 m per le strade di tipo F,
 - Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: a) 30 m per le strade di tipo A; b) 20 m per le strade di tipo B; c) 10 m per le strade di tipo C.
 - l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.):
 - a. S.P. CR ex S.S. n. 591 "Cremasca": pari a 30,00 m per parte;
 - b. S.P. n. 12 "Sergnano – Camisano": pari a 20,00 m per parte;



- le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992;
 - nelle fasce di rispetto stradale:
 - a. è sempre ammessa la costruzione di piste ciclabili e percorsi pedonali;
 - b. il tracciato stradale può subire modificazioni (es. ampliamenti, rettifiche, modifica o costruzione di incroci, ecc.) anche se non espressamente indicate nelle tavole del P.G.T. senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico;
 - la realizzazione di interventi edilizi / urbanistici di qualunque tipologia anche compatibili con la zona in cui sono realizzati (incluse ex zone agricole e/o zone a servizi), che necessitano di impiegare accessi (esistenti o di nuova previsione) lungo strade provinciali devono ottenere l'apposita autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Provinciale, che potrà disporre l'adeguamento degli stessi alla normativa vigente (art. 22 D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 N.C.d.S.). L'autorizzazione dovrà essere ottenuta anche nel caso di interventi edilizi / urbanistici che comportano significative variazioni di traffico e si servono di immissioni indirette (anche esistenti) alla viabilità provinciale (es. impiego di SS.CC. o carraie con successiva immissione su SS.PP.). Le immissioni / accessi dovranno essere conformi in particolare all'art. 45 del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992, al D.M. 05.11.2001, al D.M. 19.04.2006 ed ai criteri tecnico-funzionali di cui alla D.G.R. VIII/3219 del 27.09.2006 ed ai sensi dell'art. 45 del D.P.R. n. 495/1992 c.
 - Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a. 5 m per le strade di tipo A, B;
 - b. 3 m per le strade di tipo C, F.
 - Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
6. Gli interventi in zona agricola promossi da soggetti o imprese operanti a titolo principale ai sensi della legislazione vigente, potranno essere realizzati anche in deroga ai disposti per le strade di tipo F di cui ai punti precedenti (in quanto classificabili come zone di attuazione diretta) previa dichiarazione, rilasciata dal competente comando di Polizia Locale, di non sussistenza di particolari rischi connessi a situazioni di pericolosità con il sistema della viabilità.
7. L'accertamento dello stato di fatto e di diritto delle strade prevale rispetto ad eventuali indicazioni grafiche contenute negli elaborati di piano senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Art. 20 FASCE DI RISPETTO DEI POZZI

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



Art. 21 FASCE DI RISPETTO METANODOTTO

1. Per una fascia di larghezza di 20 mt da ambo i lati del tracciato individuato in cartografia, l'edificazione e i movimenti di terra saranno subordinati alla verifica puntuale dell'esatta localizzazione della linea del metanodotto e conseguentemente alla puntuale autorizzazione formale rilasciata dal fornitore.
2. Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.



TITOLO IV – MODALITA' ATTUATIVE

Art. 22 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Le previsioni del PGT, fatto salvo per i casi espressamente indicati dalle presenti norme nonché per quanto disposto ai seguenti commi, sono attuate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale mediante il ricorso a interventi edilizi diretti così come definiti ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001. Per la disciplina afferente i titoli abilitativi si rimanda al Titolo II Capo I del DPR 380/2001.
2. Sotto il nome di Pianificazione Attuativa vanno intesi, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli strumenti di pianificazione, sia di iniziativa pubblica che privata:
 - a) Piano Attuativo - PA
 - b) Piano Particolareggiato - PP
 - c) Programma Integrato di Intervento – PII
 - d) Piano di Recupero – PR
 - e) Sportello Unico Attività Produttive – SUAP
 - f) Piano per l'Edilizia Economica Popolare – PEEP
3. **Anche se non puntualmente individuati nel PGT per gli interventi superiori alle soglie sotto riportate vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo (PA) o permesso per costruire convenzionato per i casi di cui all'art. 14 comma 1bis della l.r. 12/2005, avente la finalità di adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo:**
 1. Per nuove costruzioni su lotti residenziali con Superficie Fondiaria superiore a 1.000 mq;
 2. Per nuove costruzioni su lotti a destinazione produttiva – terziaria - commerciale con Superficie Fondiaria superiore a 5.000 mq;**Sono esclusi dall'applicazione del presente comma gli interventi la cui natura pianificatoria derivi da strumenti attuativi conclusi (Piani attuativi, Piano di lottizzazione, ecc...)**
4. In occasione degli interventi di trasformazione del territorio ed in attuazione del PGT, l'Amministrazione può fare ricorso allo strumento del PdCc (permesso di costruire convenzionato), oltre che per i casi previsti per legge, per motivi di interesse pubblico adeguatamente motivati mediante Delibera di Giunta Comunale.
5. È da ritenersi sempre soggetto a PdCc (permesso di costruire convenzionato), l'intervento che per essere attuato deve dotarsi della necessaria sufficienza urbanizzativa.
6. Con riferimento allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui gli adempimenti convenzionali possano essere soddisfatti mediante completa monetizzazione da assolversi al rilascio del Permesso di Costruire o mediante rateizzazione da garantirsi mediante opportune garanzie previste dalla legislazione.
7. Per i comparti soggetti a pianificazione attuativa, fino all'approvazione dei citati strumenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. Anche se non puntualmente identificato dagli elaborati di PGT gli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al PGT, sulla base di un progetto unitario "Masterplan" che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione, da sottoporre all'approvazione della Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal



proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.

Art. 23 STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PAV – PIANI ATTUATIVI VIGENTI)

1. I Piani attuativi in corso di attuazione si configurano come le trasformazioni del territorio già convenzionate e in fase di attuazione, non ancora completamente urbanizzate (prive del necessario collaudo tecnico amministrativo), tra le quali sono contemplate anche le aree oggetto di piani attuativi solo adottati, approvati o scaduti.
2. Nel periodo di validità della convenzione o degli atti di pianificazione approvata, i parametri e gli indici da applicarsi sono quelli afferenti lo strumento attuativo approvato. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione laddove non diversamente stabilito nel PA.
3. Così come per i comparti soggetti a procedura attuativa di cui ai commi precedenti, le tavole di Piano identificano le parti del territorio interessate da procedure di cui al DPR 160/2010 SUAP in variante allo strumento urbanistico. Per tali comparti valgono le disposizioni specifiche contenute negli atti approvati dal Consiglio Comunale, fatto salvo quanto definito al comma successivo.
4. Alla scadenza delle convenzioni per i piani attuativi / SUAP per i quali è comprovato l'assolvimento degli impegni assunti in merito a opere di urbanizzazione e cessione degli standard si applicano le norme di ambito urbanistico nei quali essi ricadono.
5. Nel caso in cui i Piani Attuativi risultino scaduti senza che si sia giunti al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e cessione degli standard, per tali aree è possibile, a mezzo di opportuna istanza, richiedere una proroga di anni 5 (cinque) per assolvere agli obblighi precedentemente formati mediante integrazione della convenzione urbanistica. Sempre in tale integrazione è possibile dettare tempi diversi per l'attuazione dell'intervento privato in relazione alle volumetrie assegnate (edifici) e comunque con tempi non superiori ad anni dieci.

Art. 24 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Per la definizione degli interventi edilizi si richiamano i contenuti dalla parte II, articolo 27, della LR 12/05 e s. m. e i. nonché dall'art. 3, del DPR 380/01 e s. m. e i.
2. Anche alla luce di quanto contenuto nella circolare regionale del 20 luglio 2017 n.10 qualora le disposizioni normative variassero il regime delle definizioni degli interventi edilizi compreso il carattere di prevalenza fra normativa statale e regionale le stesse sono da intendersi immediatamente efficaci nelle forme e nei modi stabiliti dalle normative stesse, fatto salvo le disposizioni stabilite per gli interventi nei nuclei di antica formazione di cui ai successivi articoli.

Art. 25 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Ai sensi della normativa vigente, per gli ambiti di dominio del Piano delle Regole, con esclusione delle parti sottoposte a pianificazione attuativa, è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni:
 - a) I diritti generati da indice zona sono trasferibili in lotti di ambiti analoghi contigui o limitrofi previa verifica di dotazione di servizi nella zona di atterraggio; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al **10%** dell'indice di zona originario di piano.



- b) Negli ambiti assoggettati a piano attuativo i diritti edificatori sono, in modo perequativo, attribuiti proporzionalmente alle proprietà fondiarie e quindi liberamente trasferibili fra le medesime, coerentemente con i contenuti dello strumento attuativo.
- c) I diritti edificatori derivanti da bonus di zona o specifici o da incentivazione non sono trasferibili.
- d) I diritti edificatori derivanti da compensazione sono trasferibili in ambiti residenziali, ad esclusione dei nuclei di antica formazione; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al **20%** dell'indice di zona;
- e) Non sono trasferibili diritti edificatori generati dalla demolizione totale o parziale di edifici esistenti.
- f) Il trasferimento di diritti edificatori non potrà interessare i nuclei di antica formazione, i comparti soggetti a PA siano essi già convenzionato o ancora da convenzionare
- g) La ricaduta di diritti edificatori generati, cumulativa anche con i bonus specifici o d'ambito nonché con quelli derivanti da incentivazioni previste non potrà in ogni caso determinare il superamento del 20% dell'indice edificatorio dell'ambito "di atterraggio" del Piano delle Regole.
- h) Il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere iscritto in apposito Registro predisposto e gestito dagli Uffici Tecnici Comunali competenti.

2. Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

Il trasferimento della potenzialità edificatoria deve avvenire mediante atto notarile. L'atto notarile deve essere trascritto nei registri Immobiliari (come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile) a carico dell'area di decollo la quale, a seguito della cessione dei diritti da essa generati, viene privata della propria capacità edificatoria.

3. Registro dei diritti edificatori e certificato

- a) L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione e per ogni annotazione rilascia all'avente titolo, il certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
- b) Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su "un'area di atterraggio" deve allegare il certificato:
 - alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo;
 - all'istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo.

4. Verifica di trasferimento

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio Competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore.

A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e ne rilascia uno nuovo intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

5. Pubblicità e modalità di consultazione del registro

Il registro cartaceo dovrà essere consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.

Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.



TITOLO V – LINGUAGGIO DEL PIANO – INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI

Art. 26 DEFINIZIONE TECNICHE

1. Tutti gli interventi urbanistici disposti dal PGT nei vari ambiti del territorio comunale sono regolati dall'applicazione degli indici e dei parametri le cui "definizioni tecniche uniformi DTU", così come riportate nell' **Allegato B alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695**, sono riportate in calce al Regolamento Edilizio.
2. Ai sensi di quanto disposto dalla D.g.r. 24 ottobre 2019 – XI/695 con le presenti norme viene stabilita la definizione di "Altezza Urbanistica" e di "Volume urbanistico":

AU - Altezza urbanistica

- Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico, la quale con le presenti norme assume valore di 3,00 mt, salvo che per i sottotetti abitabili per i quali sarà da considerare "l'altezza utile".

VU - Volume urbanistico

- Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la "superficie lorda-SL" per "l'altezza urbanistica – AU"
- Per gli edifici interni ai Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici storici dismessi dall' attività agricola il volume è afferente il prodotto della "superficie coperta – SCOP" per "l'altezza lorda".
- Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT con destinazione diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a mt. 3,00, il volume urbanistico sarà determinato moltiplicando la "superficie coperta – SCOP" per "l'altezza lorda".

DEFINIZIONI E MODALITÀ DI CALCOLO INERENTI I CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DEL CONSUMO DI SUOLO

Le presenti norme recepiscono, con espresso rimando ai documenti regionali di integrazione al PTR, i criteri, definizioni e modalità di calcolo di cui alla DGR n.XI/411 del 19/12/2018 e s.m.i. riguardanti: la superficie agricola, la superficie urbanizzata e urbanizzabile, la superficie agricola o naturale, suolo libero, aree della rigenerazione, consumo di suolo, soglia di riduzione del consumo di suolo, soglia comunale del consumo di suolo, indice di consumo di suolo, indice di urbanizzazione territoriale, suolo utile netto, indice di suolo utile netto, bilancio ecologico del suolo, ambiti territoriali omogenei.



TITOLO VI – LINGUAGGIO DEL PIANO – DESTINAZIONI D'USO

Art. 27 DESTINAZIONI D'USO

1. Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter comma 2 del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Per le destinazioni d'uso complementari di cui alle norme di zona lo strumento urbanistico, fatta eccezione per specifiche limitazioni ben dichiarate, non prevede limiti percentuali rispetto al peso insediativo ammissibile sulle aree o per gli immobili esistenti.
2. Le **categorie funzionali/destinazioni d'uso** sono di seguito elencate in coerenza con quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR 380/2001:
 - A. residenziale**
 - B. turistico-ricettiva**
 - C. commerciale**
 - D. produttiva e direzionale**
 - E. rurale / agricola**
 - F. di interesse generale**
3. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia:

A. RESIDENZIALE

A1 Residenze

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

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

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

- case per ferie;
- case e appartamenti per vacanze;
- foresterie lombarde;
- locande esistenti;
- bed & breakfast.

B. TURISTICO-RICETTIVA

B1 Strutture ricettive alberghiere

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



- alberghi o hotel / motel;
- residenze turistico alberghiere;
- alberghi diffusi;
- condhotel
- locande di nuova realizzazione

B2 Ostelli della gioventù

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

B3 Villaggi turistici e campeggi

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

B4 Aree di sosta

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

C. COMMERCIALE E PUBBLICI ESERCIZI**C1 Esercizio di vicinato**

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

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

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

C2 Media struttura di vendita

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

C3 Grande struttura di vendita

Sono le tipologie aventi SV superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

C4.1 Centro commerciale²

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

² Non è considerato centro commerciale o parco commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo o al Permesso di Costruire la presenza dei seguenti elementi:

- ogni esercizio deve essere separato fisicamente dagli altri e dotato di accessi propri;
- l'accesso ad ogni esercizio deve essere autonomo dalla via pubblica, anche collocata tra l'immobile ed il parcheggio;
- gli spazi di servizio devono essere propri e autonomi e non oggetto di gestione unitaria;
- non devono essere costituite forme consortili di gestione commerciale e promozione dei diversi esercizi commerciali insediati;
- ogni esercizio deve disporre di propria area autonoma di carico e scarico, con accesso diretto da parte dei mezzi di trasporto e consegna;



Complesso avente le dimensioni di una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. A questa definizione sono riconducibili e quindi compresi, anche:

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

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

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

C4.2 Parchi commerciali

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

C5 Commercio all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e conto proprio e le rivende, in appositi locali, ad altri commercianti, all'ingrosso e al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive, le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.

Quando l'attività di commercio all'ingrosso è svolta senza sede propria (locali di magazzino e/o deposito) ma attraverso altre forme, si applicano le norme di ammissibilità previste per le destinazioni d'uso utilizzate (ufficio o abitazione).

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita al dettaglio sia di quella di commercio all'ingrosso, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è sempre possibile, laddove è ammessa la destinazione d'uso di commercio al dettaglio nelle sue diverse tipologie. A tal fine si considera l'intera superficie di vendita ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività.

Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente. Pertanto, qualora siano venduti i prodotti elencati al paragrafo 7.2 della d.g.r. n. 1193/2013 (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per

-
- *non devono esistere, tra un esercizio e gli altri, percorsi pedonali privati di collegamento.*



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 ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami), fermo restando quanto previsto dall'articolo 8 del d.lgs. n. 147/2012, la superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è calcolata nella misura di ½ della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata per la vendita. [D.G. Commercio, turismo e servizi Circolare regionale 15 febbraio 2013 - n. 8 Comunicazioni in materia di somministrazione di alimenti e bevande, commercio all'ingrosso e commercio su aree pubbliche.

Il commercio all'ingrosso prevede anche la tipologia **Cash & Carry** ovvero "paga in contanti e porta via", formula distributiva di vendita di prodotti alimentari o non alimentari a utenti professionali, in possesso di partita IVA.

C6 Esercizio di spaccio aziendale

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita diretta da parte di industriali/artigiani di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita dalla normativa di cui al D.lgs 114/98.

C7 Distributori di carburante

Sono tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

C8 Vendita di merci ingombranti

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali, 1/8 della s.l.p.

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

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, pub, caffè, gelaterie, pasticcerie con annessa salette, spazi relativi al funzionamento. Sono identificati prevalentemente nei locali ove avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto (o non), che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati. Sono anche i locali aperti al pubblico ove non avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nonché la vendita per il consumo sul posto. Questi comprendono circoli anche privati con dotazione di spazi di intrattenimento ad esempio per giochi leciti (es. sale giochi, sale scommesse per le quali valgono le limitazioni di cui alla l.r. 8/2013 art. 5).

Rientrano nella presente categoria i **locali storici**, intesi quali unità locali esclusivamente o prevalentemente dedite alla ristorazione o alla somministrazione di alimenti e bevande.

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

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

Norma particolare per il commercio online e forme speciali di vendita

Lo svolgimento del commercio online e le altre forme speciali di vendita previste dal D.lgs 114/98 (vendite per corrispondenza, televisione o altri sistemi di comunicazione; vendita su catalogo e vendite effettuate



al domicilio dei consumatori) non richiede una specifica destinazione d'uso dei locali in cui ha sede l'attività, in quanto la transazione commerciale non avviene in luogo fisico.

Si applicano le norme di ammissibilità previste per le destinazioni d'uso utilizzate (abitazione, ufficio, deposito, magazzino o altro).

D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE

D1 Artigianato e industria

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

Si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta e i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto, la logistica merci e gli spedizionieri.

D2 Artigianato di servizio

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, e che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione. Rientrano all'interno della categoria di Artigianato di servizio le imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. Qualora tali attività siano insediate in ambiti a prevalente destinazione residenziale le emissioni dalle stesse prodotte dovranno essere compatibili con quest'ultima.

Ripenetrano in questa categoria anche le botteghe artigiane storiche, intese quali unità locali che svolgono la vendita diretta al dettaglio di beni o servizi, con vetrine poste su strada o situate al piano terreno degli edifici. Gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico dovranno essere di norma contenuti ovvero entro i limiti di 400 mq di SL.

D3 uffici/studi professionali

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

E. RURALE / AGRICOLA

E1 residenza agricola

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

E2 attrezzature e infrastrutture produttive

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

E3 allevamenti

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

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

E3.1 allevamenti zootecnici familiari

Così come definito dal regolamento edilizio comunale.



In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti del regolamento edilizio comunale

E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari

Così come definito dal regolamento edilizio comunale.

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti del regolamento edilizio comunale

E4 Agriturismo

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

E5 orto-floro-vivaismo

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

E6 serre

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

F. SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE**F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS**

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

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

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

F2 – Attrezzature culturali - CU

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

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

F3 – attrezzature per l'istruzione - IS

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

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

F4 –Impianti tecnologici - IT

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

Sono comunque sempre ammessi i manufatti e le reti tecnologiche a servizio degli edifici anche se risultanti non ammissibili nelle tabelle delle destinazioni d'uso.

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

F5 – Parcheggi – PP**-Se1-Parcheggi Pubblici-PP1**



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

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

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

Per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di m 5,00 x 2,50. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle S.L.P. degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

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

La realizzazione di parcheggi, ogni qualvolta sia tecnicamente possibile anche in relazione ad altre normative, dovrà avvenire con accorgimenti che non impermeabilizzino ulteriormente le superfici (con ad esempio inserimento di erba- block, ghiaietto o similari etc) ed altresì vengano adeguatamente alberati, sempre con specie autoctone che consentano l'ombreggiamento coerentemente con quanto eventualmente disciplinato dal Regolamento del Verde comunale. La presente disposizione è prevista anche per la categoria seguente Se2;

-Se2-Parcheggi Privati-PP2

Sono spazi appositamente adibiti ed attrezzati per la temporanea sosta, fermata e custodia, anche dietro eventuale compenso, di vetture, motocicli, biciclette, roulettes o caravans

Quando gli impianti sono convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale. Si richiamano inoltre le disposizioni generali della precedente categoria Se1.

F6 – Attrezzature pubbliche - AP

Comprendono le attrezzature connesse al funzionamento delle attività amministrative quali municipio, tribunali, stazioni di polizia, caserme ecc...

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

F7 – Attrezzature sanitarie - SA

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

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

F8 – Attrezzature sociali - SO

Sono le strutture destinate alla funzione di servizi quali case per anziani o alloggi protetti, centri sociali ecc... Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

F9– Attrezzature religiose - AR

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

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;



c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;

c-bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

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

F10 – Verde pubblico - VE

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

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

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

Art. 28 CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Ai sensi del articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale/principale tra quelle sotto elencate:
 - residenziale
 - turistico-ricettiva
 - produttiva e direzionale
 - commerciale
 - rurale
 - servizi pubblici e/o di interesse generale
2. Fatte salve le disposizioni di cui ai successivi commi, in via generale, comporta aumento del fabbisogno di servizi il cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie che conduca al passaggio ad una diversa categoria funzionale di cui al comma precedente.
3. Nella superficie urbanizzata come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui di cui al comma 1 la modifica di destinazione d'uso, là dove ammessa dalle presenti norme, non determina aumento del fabbisogno di aree per servizi, ad esclusione dei mutamenti d'uso con o senza opere edilizie per variazioni verso la destinazione commerciale per medie e grandi superfici di vendita e verso la destinazione ricettiva oltre i 500 mq di superficie lorda.
4. In deroga ai disposti di cui ai commi 1, 2 e 3 delle presenti norme, ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della l.r. 12/2005, si stabilisce che all'interno del tessuto urbano consolidato non comportano aumento del fabbisogno di aree per servizi i cambi d'uso, con e senza opere edilizie, tra le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di SL
5. Per i casi di mutamento d'uso che determinato aumento del fabbisogno di aree per servizi, così come disciplinato ai commi precedenti, si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione secondo quanto disciplinato dal successivo Art. 54.

**Art. 29 NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

- Le richieste di attivazione di Medie Strutture di vendita dovranno dare conto delle verifiche condotte in merito alla compatibilità degli impatti così come disposto dalla *D.g.r. 5 dicembre 2007 - n. 8/6024 Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008*.
- Ai sensi della normativa regionale l'Amministrazione comunale potrà dotarsi di uno specifico provvedimento per individuare più dettagliatamente le tipologie di attività di vendita, di somministrazione e assimilabili e i relativi indirizzi localizzativi.
- Nelle more della definizione di quanto al punto precedente, laddove ammesse, le strutture commerciali autorizzabili dovranno fornire ampia dimostrazione di sostenibilità come previsto dalle DGR applicative regionali.
- L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.
- In caso di esercizio promiscuo delle attività d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, non essendoci una disciplina specifica per il commercio all'ingrosso, anche in caso di grandi superfici di vendita. Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente. Pertanto, qualora siano venduti i prodotti elencati al paragrafo 7.2 della d.g.r. n.-5054/2007 (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per 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 ricambi ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami), fermo restando quanto previsto dall'articolo 8 del d.lgs. n. 147/2012, la superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è calcolata nella misura di $\frac{1}{2}$ della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata per la vendita. [*D.G. Commercio, turismo e servizi Circolare regionale 15 febbraio 2013 - n. 8 Comunicazioni in materia di somministrazione di alimenti e bevande, commercio all'ingrosso e commercio su aree pubbliche*]

Art. 30 NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECH E SALE DA BALLO

1. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (ovvero le destinazioni di pubblici esercizi classificabili tra quelle dell' "attività di pubblico spettacolo" ai sensi delle presenti norme), non sono ammesse negli ambiti residenziali, tale inammissibilità vige sia per i locali di nuova costruzione che per cambiamenti di uso, anche senza opere, di locali esistenti.
2. Ad esclusione di discoteche, di sale da ballo e club privati, possono essere ammessi, anche in zona residenziale, i locali di ritrovo solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni, cioè con una superficie utile di pavimento non superiore a mq. 100,00 esclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella utile e siano ubicati in zone fornite di parcheggi e dotate di un idoneo sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e moleste.
3. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e moleste verso l'esterno o verso locali confinanti, e dovranno essere



dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.

4. In merito agli aspetti acustici, oltre a quanto prescritto nelle presenti norme, si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16/04/1999 n. 215 *"Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi"* sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.



TITOLO VII – LINGUAGGIO DEL PIANO – PERTINENZE

Art. 31 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dal Titolo IV, Capo I della LR 12/2005 e s.m.i..
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione del recupero ai fini abitativi dei sottotetti gli immobili ricadenti in comparti soggetti a Pianificazione attuativa nonché gli immobili ricadenti nei "nuclei di antica formazione" fatta eccezione per le disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli delle presenti norme "Nuclei di Antica Formazione" (Art. 36).
3. Per gli immobili appartenenti agli ambiti non urbanizzati negli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui al precedente comma 1 dovrà essere garantito per l'intero corpo di fabbrica (ovvero quale tutela delle parti non oggetto di intervento) il rispetto tipologico degli elementi di copertura senza alterazioni rilevanti degli allineamenti di colmo e di gronda. Sono pertanto esclusi dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi del precedente comma 2 gli interventi su singole porzioni di immobili caratterizzati da copertura unitaria che non rispettano i principi di cui al precedente capoverso del presente comma.

Art. 32 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI

1. Per quanto riguarda il Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, in assenza della Deliberazione del Consiglio Comunale che ne definisca gli ambiti di esclusione con motivazioni afferenti a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, si applicano i disposti della L.R. n.7/17 e s.m.i

Art. 33 PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. In tema di parcheggi pertinenziali valgono i disposti dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 come modificato dalla L 122/1989 e s.m.i. integrati con quanto disciplinato nel Regolamento Edilizio.

Art. 34 RECINZIONI

1. In tema di recinzioni valgono i disposti del Regolamento Edilizio.



PARTE II –PIANO DELLE REGOLE

Art. 35 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole.
3. Le prescrizioni impartite dallo stesso devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Servizi di interesse pubblico ed individuate nelle tavole del Piano delle Regole con apposita simbologia, si rimanda alle disposizioni del Piano dei Servizi.
6. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, per le stesse, nelle more dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sono possibili gli interventi afferenti la coltivazione del fondo e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. L'edificazione sulle aree medesime potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del relativo strumento attuativo come stabilito dalla disciplina dal Documento di Piano e per le finalità e gli obiettivi dallo stesso perseguite.



TITOLO I – SISTEMA URBANO

Art. 36 NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI PARTICOLARE VALORE STORICO ED AMBIENTALE

1. Finalità e obiettivi

- 1.1 Il patrimonio immobiliare del Nucleo di Antica Formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela secondo quanto disciplinato dal presente articolo.
- 1.2 Il PGT fissa il perimetro del Centro Storico, zona che riveste carattere storico, artistico e di pregio ambientale. Tale zona corrisponde al “nucleo di antica formazione” degli ambiti urbani consolidati così come definiti dall’art.10 comma 2 L.R. 12/2005 e s.m.e.i. Tale zona, dove è perseguita la valorizzazione e la conservazione dell’ambiente esistente é individuata in cartografia con apposite perimetrie ed é considerata zone di recupero ai sensi della L. 457/78.
- 1.4 Attraverso una specifica analisi, del patrimonio edilizio, sulla scorta di quanto già disciplinato dal vigente strumento urbanistico, la presente disciplina individua e dispone modalità di intervento per tutti i beni con caratteristiche storiche, monumentali, artistiche ed ambientali- paesistiche, meritevoli di salvaguardia e di conservazione ancorché già sottoposti e non ad apposita procedura tutela a seguito degli effetti dell’art.10 del Dlgs. 42 gennaio 2004 n.42.

2. Destinazioni d’uso

- 2.1 Le destinazioni d’uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

- 2.2 Le destinazioni d’uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 400 mq di SV

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

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l’istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

- 2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d’uso di cui all’Art. 27 non enunciate ai commi.

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

3. Indici e parametri

- Indice edificabilità Fondiaria (IF): esistente fatte salve disposizioni particolari di cui al presente art.
Indice di copertura (IC): esistente fatte salve disposizioni particolari di cui al presente art.



Indice di permeabilità:	esistente
Altezza dell'edificio:	fatte salve le disposizioni particolari di cui al presente articolo nonché a quanto previsto nei singoli piani attuativi, l'altezza di riferimento per gli altri interventi è da intendersi uguale o inferiore all'esistente.

4.Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

4.2 Per taluni comparti appositamente individuati, o, nell'eventualità individuati con apposita variante, dove è previsto il ridisegno planivolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito **piano attuativo**. Tali piani attuativi sono classificati come Piani Particolareggiati d'ambito quando d'iniziativa pubblica e Piani di Recupero quando d'iniziativa privata.

5.Modalità di intervento

5.1 Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico come definiti da apposito elaborato grafico e sono quelli di seguito specificati. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela" di cui al regolamento edilizio comunale.

5.2 Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, confermata con deliberazione di Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. Quanto sopra dovrà configurarsi come deroga degli atti di PGT ai sensi dell'art. 40 della l.r. 12/2005. L'applicazione della presente disposizione è vincolata alla dimostrazione di unitarietà degli interventi promossi rispetto ad altre parti o porzioni di fabbricato contermini.

5.2 Gli interventi ammessi come indicati nelle tavole grafiche sono dettagliati ai seguenti punti.

5.2 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E MANUTENZIONE ORDINARIA

5.2.1 Ricadono nella presente categoria gli immobili indicati in cartografia riportante la disciplina degli interventi nei Nuclei di antica Formazione come "**Restauro Monumentale**", "**Restauro Tipologico**", "**Risanamento Conservativo**" e "**Straordinaria manutenzione**".

5.2.2 Sono gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ammessi dall'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001.

5.2.3 Tale modalità di intervento è sempre consentita su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del D.Lgs. 42/2004, le destinazioni compatibili di cui alle presenti norme saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.

5.3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - 1° LIVELLO

5.3.1 Ricadono nella presente categoria gli immobili indicati in cartografia riportante la disciplina degli interventi nei Nuclei di antica Formazione come "**Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili**" e "**Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e adeguamento funzionale**".

5.3.2 Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art 3 comma 1) lettera d) del DPR 380/2001 con esclusione della demolizione e ricostruzione. Sono ammessi gli interventi di cui all'elenco seguente; fatta salva comunque la conservazione e recupero degli elementi architettonici di cui alle modalità di recupero e conservazione stabilite dal Regolamento Edilizio:



- Realizzazione e di nuove aperture per la formazione di autorimesse nonché di vetrine per spazi commerciali o di pubblico esercizio.
- l'eventuale aggiunta di sporti (balconi, tettoie ecc.) potrà avvenire esclusivamente sui fronti interni, mentre è vietata sui fronti principali;
- Limitato incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% della SL finalizzato alla riorganizzazione di eventuali vuoti presenti nel fabbricato (es. chiusura di piccole tasche). Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.
- utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti in sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente. Per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima assoluta all'imposta del tetto non potrà essere inferiore a 1,50m., con un'altezza ponderale di 2,40 m.. L'aumento della volumetria esistente è vincolato alla possibilità massima di sopraelevazione dall'imposta dell'ultimo solaio di 25 cm.;
- chiusura delle parti aperte come porticati, logge coerentemente con quanto disposto dal Regolamento edilizio comunale.
- Riorganizzazione degli spazi verdi e delle corti con interventi tesi al recupero di parti degradate, comunque nel rispetto delle alberature di pregio esistenti. Non è ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione, fatta salva la ricollocazione dei volumi derivanti dalla demolizione delle superfetazioni.

5.3.3 In tema di abbaini, lucernari e tasche si rimanda ai criteri operativi di tutela disciplinati del regolamento edilizio comunale

6.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - 2° LIVELLO

6.4.1 Ricadono nella presente categoria gli immobili indicati in cartografia riportante la disciplina degli interventi nei Nuclei di antica Formazione come **"Ristrutturazione edilizia"**.

6.4.2 Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art 3 comma 1) lettera d) del DPR 380/2001. La ristrutturazione edilizia come sopra definita ai fini della disciplina delle presenti norme, ricomprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche (tale assunto si configura come previsione particolare definita dal presente strumento urbanistico).

6.4.3 Per gli edifici classificati come ristrutturazione edilizia di secondo livello, oltre a quanto ammesso ai gradi di intervento precedenti è consentito l'ampliamento nella misura massima del 15% della volumetria esistente finalizzato al miglioramento igienico e distributivo. L'ampliamento può avvenire attraverso:

- allargamento del sedime sul fronte interno, nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici stabilite dal Codice Civile e alla condizione che vengano salvaguardati gli allineamenti di facciata, di gronda e la continuità delle falde;
- sopraelevazione dell'ultimo solaio qualora la nuova linea di gronda risulti comunque non superiore a quella dell'edificio contiguo più basso e qualora sussistano le condizioni di abitabilità del sottotetto come stabilito dalla normativa vigente.

6.4.4 In tema di abbaini, lucernari e tasche si rimanda ai criteri operativi di tutela disciplinati del regolamento edilizio comunale

6.5 CORPI EDILIZI MINORI E SUPERFETAZIONI

6.5.1 Sono identificabili come tali i corpi edilizi di carattere accessorio, le superfetazioni, gli annessi residenziali o rustici di piccole dimensioni. Tali manufatti sono contrassegnati graficamente nelle tavole.



6.5.2 Per tali manufatti sono ammessi interventi solo su manufatti legalizzati; in assenza di tale condizione, tali manufatti dovranno essere demoliti all'atto del rilascio del titolo abilitativo per qualsiasi intervento sull'unità edilizia di pertinenza.

6.5.3 Previo parere della Commissione del Paesaggio è consentita, la traslazione o modificazione (senza incremento) del volume dei corpi accessori, qualora legalizzati, e delle superfetazioni al fine di migliorare l'accessibilità, l'organizzazione degli spazi e degli stessi volumi, anche mediante accorpamento all'edificio principale.

Art. 37 B1-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A DENSITÀ MAGGIORE

1. Finalità e obiettivi

1.1 Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto e con alcuni lotti liberi di completamento.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

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

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SO

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

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

3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF): 1,80 mc/mq

Indice di permeabilità: 0.20 mq/mq

Altezza dell'edificio: 10,00 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

**Art. 38 B2-AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A DENSITÀ MEDIA****1. Finalità e obiettivi**

1.1 Sono ambiti destinate prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità media e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

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

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SO

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

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

3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF): 1,50 mc/mq con possibilità di incremento del 20% nei lotti saturi

Indice di permeabilità: 0.20 mq/mq

Altezza dell'edificio: 9,50 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

**Art. 39 VP-VERDE PRIVATO****1. Finalità e obiettivi**

1.1 Sono le parti del territorio urbano con significativa dotazione di verde privato prevalentemente pertinenziale alla destinazione residenziale.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SO

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

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

3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF): esistente con possibilità di incremento del 30%

Indice di permeabilità: 0.20 mq/mq

Altezza dell'edificio: 9,50 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, il mantenimenti dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

Art. 40 D1 – AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**1. Finalità e obiettivi**

1.1 Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con la presenza di attività artigianali e industriali, occupati da complessi di notevole dimensione e a forte capacità occupazionale.

1.2 Obiettivo del Piano è consentire il consolidamento, l'articolazione e l'espansione delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata competitività e capacità di diversificazione produttiva. Sono ambiti in cui si prevede quindi il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria



D2 Artigianato di servizio

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 150 mq di slp (divisibili in max n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobili produttivo

C1 esercizio di vicinato

C5 commercio all'ingrosso

C6 esercizio di spaccio aziendale

C7 distributori di carburante

C8 vendita di merci ingombranti

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

D3 uffici/studi professionali

F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 – Attrezzature culturali - CU

F3 – attrezzature per l'istruzione - IS

F4 –Impianti tecnologici - IT

F5 – Parcheggi – PP

F6 – Attrezzature pubbliche - AP

F7 – Attrezzature sanitarie - SA

F8 – Attrezzature sociali – SO

F10 – Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

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

3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF): 1,00 mq/mq

Indice di copertura (IC): 0.70 mq/mq

Indice di permeabilità: 0.15 mq/mq

Altezza dell'edificio: 13,50 mt incrementabile a 14,50 mt in presenza di carroponte

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

5. Comparti produttivi sottoposti a doppio regime

5.1 **AT-P5** Per le aree appartenenti al compendio produttivo Esistente identificato con la sigla AT-P5 nelle more di presentazione del Piano Attuativo finalizzato all'attuazione della previsione di dominio del Documento di Piano, saranno consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d del DPR 380/2001 nonché ampliamenti per adeguamenti funzionali entro i limiti di cui al precedente comma 3 calcolati con riferimento alla superficie fondiaria al netto delle aree libere non ricomprese nelle pratiche autorizzative precedenti l'approvazione delle presenti norme. Non è pertanto consentito l'impiego od utilizzo delle predette aree libere fino all'avvenuta approvazione della previsione urbanistica di cui al successivo art. Art. 57.

**Art. 41 D3 – AMBITI DIREZIONALE E TERZIARIO****1. Finalità e obiettivi**

- 1.1 Sono ambiti già insediati dove l'attività terziaria e commerciale risulta prevalente e integrata con il tessuto circostante o con presenza di tipologie anche parzialmente produttive, anche ubicate in prossimità degli assi viari maggiori e con prevalente vocazione commerciale.
- 1.2 Sono ambiti in cui si prevede il completamento edificatorio al fine di meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di complessi commerciali o per il tempo libero o ricettivi mediante la congrua dotazione di pertinenze e standard e laddove comportino intensa affluenza di utenti coordinare l'impianto con adeguate strutture di parcheggio pubblico e di disimpegno viario.

2. Destinazioni d'uso

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

C1 esercizio di vicinato
C2 media struttura di vendita
C5 commercio all'ingrosso
C6 esercizio di spaccio aziendale
C8 vendita di merci ingombranti
C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
C9.2 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo
D3 uffici/studi professionali

- 2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 150 mq di slp (divisibili in max n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobili produttivo
B1 Strutture ricettive alberghiere
B2 Ostelli della gioventù
B1 Strutture ricettive alberghiere
B4 Aree di sosta
D2 Artigianato di servizio
F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS
F2 – Attrezzature culturali - CU
F3 – attrezzature per l'istruzione - IS
F4 –Impianti tecnologici - IT
F5 – Parcheggi – PP
F6 – Attrezzature pubbliche - AP
F7 – Attrezzature sanitarie - SA
F8 – Attrezzature sociali - SO
F10 – Verde pubblico - VE

- 2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

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

3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF): 1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC): 0.60 mq/mq
Indice di permeabilità: 0.15 mq/mq



Altezza dell'edificio: 10,50 mt

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

Art. 42 D4 – AMBITO METANIFERO

1. Obiettivo del piano

1.1 Questa zona è destinata agli impianti speciali di tipo metanifero, con l'esclusione di qualsiasi altra attività industriale o artigianale; vi sono ammessi: edifici, attrezzature, impianti, magazzini, depositi, laboratori di ricerca, uffici nonché l'abitazione di custodia a diretto servizio dell'attività suddetta;

1.2 Le abitazioni del personale di custodia seguiranno i criteri e le disposizioni di cui al precedente Art. 39.

3. Indici e parametri

3.1 Gli indici e parametri di riferimento saranno quelli approvati con specifico atto ministeriale o altri atti di assenso conformi alle disposizioni legislative in materia. Sono comunque stabiliti i presenti indici e parametri

Indice di copertura (IC): 0.05 mq/mq

Altezza dell'edificio: 9,00 mt salvo deroghe per documentate esigenze tecnologiche

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

4.2 Gli interventi sulle aree esterne saranno tesi al migliore inserimento ambientale delle installazioni e degli impianti esistenti secondo uno specifico progetto di compensazione ecologica avente anche finalità mitigative verso gli impianti.

Art. 43 D5 – AMBITO PER ATTIVITA' AGROPRODUTTIVA

1. Obiettivo del piano

1.1 Quest'ambito è caratterizzato dalla presenza di impianti agricoli a forte carattere produttivo.

1.2 In tali ambiti è consentito esclusivamente l'ampliamento delle attività agricole esistenti, per i conduttori e le imprese operanti a titolo principale (crf. Art. 60 l.r. 12/2005), secondo gli indici e parametri di cui al successivo Art. 44.

1.3 Per gli immobili dismessi dall'attività agricola è consentito il recupero funzionale degli stessi nonché delle pertinenze, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, secondo le destinazioni d'uso, gli indici e parametri di cui all'Art. 39 (ambito produttivo consolidato).

2. Modalità attuative

2.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22.

2.2 Gli interventi di riconversione così come assentiti ai sensi del precedente comma 1.3 dovranno essere attivati previa approvazione di Piano Attuativo attraverso il quale verrà definita la modalità di reperimento o corresponsione delle aree a standard pubblico entro i limiti stabiliti dal successivo Art. 55.

2.3 In sede di PA dovranno essere dimensionate e dimostrate soluzioni volte alla riduzione degli impatti verso le destinazioni residenziali (es. messa a sistema di adeguate fasce boscate e zone filtro).



Art. 44 DC – ATTIVITA' DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. Gli impianti di distributori di carburante possono essere ampliati e potenziati, con le limitazioni e le procedure consentite dalle normative vigenti in materia, sino a raggiungere i limiti ammissibili dal presente articolo. Gli impianti in questione potranno essere ampliati anche sulle fasce di rispetto stradale con la precisazione tali ampliamenti debbono essere considerati di natura precaria.
2. Nuove stazioni di distribuzione carburanti, sono ammesse esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in coerenza con i disposti della presente disciplina ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina ed avere una distanza minima del lotto dalle abitazioni esistenti di mt. 25,00, con l'obbligo di una verifica preliminare di impatto acustico.
2. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate appartenenti ai nuclei di antica formazione; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
5. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie, sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - **rapporto di copertura**
10% della superficie fondiaria (dal computo vengono escluse le pensiline a copertura degli apparecchi di erogazione e per il lavaggio).
 - **altezza**
mt. 6,00 (sono ammesse altezze superiori per le pensiline)
 - **distanza dai confini**
Mai inferiore a mt. 10,00.
 - **arretramento dal filo stradale**
Minimo mt. 10,00. Salvo prescrizioni del codice della Strada.
6. Sono compatibili con l'attività di distribuzione di carburanti le destinazioni C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande, C1 esercizio di vicinato.
7. Gli impianti di distributore carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. 02 Febbraio 2010 n°6 e dai successivi provvedimenti attuativi.
8. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.
11. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze.



TITOLO II – SISTEMA EXTRAURBANO

Art. 45 AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

1. Obiettivo del piano

- 1.1 Il PdR individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.59 della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005.
- 1.2 Il PGT si pone come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
- 1.3 Sono aree destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della LR12/2005 e s.m.i e secondo gli indici ed i limiti sottoesposti.
- 1.4 Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
- 1.5 Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole anche ai sensi degli artt. 14 e 15 del D.Lgs 228/2001, impianti per la produzione di agri-energie secondo le modalità previste dall'art.60 della legge regionale n.12/05.
- 1.6 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.
- 1.7 La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 della l.r.12.05 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 1.8 Nel rispetto delle distanze di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali (dove esistenti) al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio.
- 1.9 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- E1 residenza agricola
- E2 attrezzature e infrastrutture produttive
- E3.1 allevamenti zootecnici famigliari
- E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari
- E4 Agriturismo
- E5 orto-floro-vivaismo
- E6 serre

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

- C6 esercizio di spaccio aziendale
- F5 Parcheggi – PP
- F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.



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

3. Indici e parametri

Indice di edificabilità Fondiaria (IF): per E1 residenza agricola:

0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.;

Indice di copertura (IC): per E2 attrezzature e infrastrutture produttive E3.1 allevamenti zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari;

10% dell'intera superficie aziendale;

20% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E5 orto-floro-vivaismo;

40% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E6 serre;

Altezza dell'edificio:

10,50 m per E2 attrezzature e infrastrutture produttive E3.1 allevamenti zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari;

7,50 m per per E1 residenza agricola;

3.1 Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sono incrementati del 20%.

3.2 Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale – Allegato D.

4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22 nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"

5. Valorizzazione e potenziamento delle alberature

5.1 Al fine di incentivare nuovi impianti arborei, i progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di residenze agricole dovranno prevedere la messa a dimora in quantità adeguate di alberi ed arbusti compatibili con le tradizioni coltivate dei luoghi, con copertura non inferiore al 200% della superficie lorda interessata o creata dall'intervento, escludendosi dall'obbligo le serre e le strutture produttive. Nelle operazioni di sostituzione delle alberature costituenti i limiti di appoderamenti nonché nelle operazioni di ricostruzione degli ambiti boscati, si dovrà predisporre apposita indagine redatta da professionista competente contenente analisi delle tipologie forestali oggetto di intervento.

6. Norme particolari

6.1 Centri ippici

Nelle aree di cui al comma 1 dell'art 59 della l.r. 12/2005, ovvero nelle aree destinate all'agricoltura, sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, della l.r. 12/2005 fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

6.2 Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo



Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all' Art. 47 delle presenti norme.

6.3 Per gli edifici o parte di essi non più adibiti ad uso agricolo sono ammesse destinazioni per allevamento di animali "da compagnia" e servizi connessi come pensioni, tolettatura, addestramento ecc... Per tale fattispecie non devono ricorrere i presupposti temporali di dismissione di cui al successivo Art. 47 delle presenti norme.

6.4 N.P.1 Norma particolare per l'ampliamento dell'attività agricola

L'ampliamento dell'azienda agricola esistente è subordinato alla compartecipazione alla realizzazione dell'arredo pubblico quale risarcimento ambientale e secondo una quota economica, condivisa con la pubblica amministrazione e determinata ai sensi del successivo Art. 56.

Art. 46 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

1. Obiettivo del piano

- 1.1 Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.
- 1.2 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005 nel rispetto delle disposizioni specifiche di seguito riportate.

2. Disposizioni specifiche

- 2.1 In tale Ambito sono consentiti esclusivamente gli ampliamenti delle attività agricole esistenti secondo gli indici, parametri e le disposizioni di cui all'Art. 44 "*aree agricole produttive*", non è altresì consentito l'insediamento di nuove aziende agricole.

3. Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo

- 3.1 Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all' Art. 47 delle presenti norme.

3. Disposizioni prevalenti

- 3.1 Gran parte delle aree di cui al presente articolo ricadono all'interno degli ambiti appartenenti alla disciplina dal Parco Del Fiume Serio istituito con L.R. 70 del 1.6.1985.
- 3.2 Il PTC del Parco Regionale è approvato con i contenuti di cui all' art. 17 della legge regionale 30/11/83 n.86 e successive modificazioni e integrazioni, ed ha effetti atto con specifica valenza paesaggistica ai sensi dell'art.3 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale.
- 3.3 Per tali ambiti del territorio comunale ricadenti nel Parco Regionale le disposizioni dei relativi Piani Territoriali di Coordinamento sono immediatamente vincolanti, sono recepite di diritto nel presente strumento urbanistico generale, e ne sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute nelle presenti norme.

Art. 47 AREE AGRICOLE DI TUTELA DELL'ABITATO

1. Obiettivo del piano

- 1.1 Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati, soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a



future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo e verificato il corretto stato d'attuazione delle previsioni del presente strumento.

2. Disposizioni specifiche

- 2.1 Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto.
- 2.2 Per gli edifici esistenti in tale ambito vige l'obbligo del mantenimento della destinazione e dei parametri edilizi in essere ferma restando la possibilità d'intervento edilizio limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

3. Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo

- 3.1 Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all' Art. 47 delle presenti norme.

Art. 48 EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZA IN ZONA AGRICOLA

1. Obiettivo del piano

- 1.1 Sono immobili edificati precedentemente l'approvazione del primo Piano di Governo del Territorio ai sensi della l.r. 12/2005, che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno 5 anni ad attività agricola o immobili appositamente individuati in cartografia di Piano.
- 1.2 Si tratta, dunque, dei nuclei rurali e/o edifici che, al di là delle eventuali modificazioni dei singoli, mantengono il ruolo ed il valore di elementi costitutivi del paesaggio agricolo.
- 1.3 In termini di aree di pertinenza valgono le disposizioni particolari di cui al Regolamento Edilizio afferenti gli edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola.
- 1.4 Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentita la realizzazione di nuove strade di accesso carraie al servizio delle nuove unità derivanti anche da frazionamenti. Tali superfici non concorreranno alla definizione di quanto stabilito al comma precedente in termini di aree di pertinenza.

3. Destinazioni d'uso

- 3.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:
 - A1 Residenze
- 3.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:
 - B1 Strutture ricettive alberghiere
 - C1 Esercizio di vicinato
 - C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
 - D2 Artigianato di servizio
 - D3 uffici/studi professionali
 - F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero – AS
 - F2 Attrezzature culturali - CU
 - F5) Parcheggi (P)
 - F6 Attrezzature pubbliche (AP)
- 3.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi precedenti.
- 3.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- 3.5 Fermo restando quanto disciplinato dalle presenti norme è comunque sempre ammessa la possibilità di



riconvertire gli immobili alla destinazione agricola. Per tali fattispecie si applicheranno le norme di zona nelle quali gli edifici ricadono.

4. Limiti per riconversione edifici caratterizzati prevalentemente da edilizia storica tradizionale delle aree rurali (es. case rurali storiche, case signorili inserite nel contesto agricolo, cascinali storici, residenze agricole in genere ecc..)

Limiti al recupero della Superficie Lorda (SL) per destinazioni di cui ai commi 3.1 e 3.2:

- Preesistente con possibilità di incremento del 10%.

Altezza dell'edificio:

- Preesistente o comunque entro i limiti degli indici di zona;

5. Limiti per riconversione edifici recenti o privi di requisiti architettonici riconducibili all'edilizia tradizionale (es. strutture produttive prive di valore rispetto al contesto, spesso realizzate con materiali e tecniche moderne)

Limiti al recupero della Superficie Lorda (SL) per destinazioni A1, C1, D2, D3:

- 30% della Superficie Lorda (SL) preesistente fatta eccezione per quelli già destinati a residenza dell'imprenditore per i quali potrà essere recuperato il 100% della SL. L'eventuale parte di edificio eccedente la quota del 30% di SL oggetto di recupero di cui sopra dovrà essere demolita a fronte di un recupero complessivo del contesto.

Limiti al recupero della Superficie Lorda (SL) per destinazioni B1, C9.1, F1, F2 e F6:

- 100% della Superficie Lorda (SL).

Altezza dell'edificio:

- Preesistente o comunque entro i limiti degli indici di zona;

6. Modalità attuative

6.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 22 delle presenti norme. Il recupero degli immobili di cui al presente comma è attivabile mediante le tipologie di intervento di cui al DPR 380/2001 art.3 lettere a, b, c, d.

6.2 Il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da uno studio di impatto odorigeno, a carico dei richiedenti, rispetto alle attività potenzialmente moleste presenti nel raggio di mt. 500 ai sensi della DGR n. IX/3018/2012.

7. Modalità di intervento

7.1 Gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali.

7.2 Gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia.

7.3 Le acque bianche siano adeguatamente gestite secondo i principi di invarianza idraulica.

8. Valorizzazione e potenziamento delle alberature

8.1 Al fine di incentivare nuovi impianti arborei, i progetti di riconversione di cui al presente articolo dovranno prevedere la messa a dimora in quantità adeguate di alberi ed arbusti compatibili con le tradizioni coltivate dei luoghi, con copertura non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento interessata dall'intervento.



PARTE III –PIANO DEI SERVIZI

Art. 49 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano dei Servizi.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, dei permessi per costruire convenzionati, per i cambi d'uso entro i limiti disciplinati dal PdR.
4. Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Ai sensi del comma 13 dell'art.9 della l.r.12/05 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
6. Trova applicazione il comma 15 dell'art.9 della l.r.12/05, che specifica la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
7. All'interno dei comparti soggetti a Pianificazione Attuativa o attivabili con PCC le aree pre-identificate a destinazione a servizio, potranno essere motivatamente ridefinite nella forma e nelle destinazioni a seguito di un progetto dettagliato dell'ambito in questione e del territorio in generale.

Art. 50 CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE O PROVINCIALE (MODALITA' COMPENSATIVE)

1. Ai fini della realizzazione delle previsioni del Piano dei servizi attinenti alle opere infrastrutturali generali ed ai servizi di scala comunale è prevista la possibilità che, nel caso di cessione bonaria delle aree interessate all'ente attuatore, oltre ai risarcimenti di legge, vi sia una forma compensativa ulteriore corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali di media densità corrispondente a 0,10 mc ogni mq dell'area interessata dall'opera pubblica.
2. La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.
3. La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 15% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.

Art. 51 SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Nelle destinazioni d'uso principali riferite ai servizi pubblici, definite di seguito, sono comprese le destinazioni complementari allo svolgimento dell'attività, quali spazi per pubblici esercizi, per la vendita



di prodotti pertinenti all'attività principale, per la gestione amministrativa, ecc. L'insediamento delle destinazioni complementari è sempre ammesso purché sia mantenuta la prevalenza dell'attività principale di servizio pubblico rispetto al peso insediativo esistente o di progetto.

4. Gli indici e parametri edilizi di seguito riportati si applicano alle sole attrezzature a servizi identificate sulle tavole grafiche in modo areale, previa verifica di coerenza con il Piano delle Regole; in caso di contrasto quest'ultimo prevale. Per i servizi pubblici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione si applica la disciplina particolareggiata del centro storico.

4.1 Attrezzature sportive e verde pubblico

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con grafia in cartografia del Piano dei Servizi e destinate rispettivamente alla realizzazione di aree verdi ed interventi rivolti alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla dotazione di spazi pubblici all'aperto quali:

- a) giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano;
- b) Parco / Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi le attrezzature sportive in genere.
- c) Aree di risulta: sono spazi aperti di natura per lo più interstiziale o interclusa fra le connessioni infrastrutturali o spazi filtro verdi tra attrezzature tecnologiche e di servizio.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Per gli impianti e le strutture esistenti sono confermati gli indici e parametri in essere con possibilità di adeguamento funzionale connesso ad esigenze specifiche. Il progetto di opera pubblica approvato dal Consiglio Comunale assumerà contenuti di deroga ai sensi dell'art. 40 della l.r. 12/2005. È ammessa la realizzazione nelle aree di pertinenza degli impianti esistenti, nonché negli spazi destinati a verde, di chioschi (da destinare ad attività di pubblico esercizio), gazebi, pergolati ovvero tutti quei manufatti accessori pertinenti alla fruizione dello spazio pubblico.

4.3 Attrezzature e servizi per l'istruzione

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con apposita grafia nel Piano dei Servizi destinate alla realizzazione e alla dotazione di spazi pubblici per l'istruzione, che comprendono le attrezzature necessarie per la scuola nei suoi vari gradi.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

I parametri urbanistico - edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali, derivanti dai progetti specifici di Opera Pubblica.

Per ulteriori specificazioni in merito a nuova edilizia scolastica (indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica) si rimanda al D.M. 18/12/75 e seguenti integrazioni, nonché al D.M. 1/4/1968.

4.4 Attrezzature per servizi collettivi

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con apposita grafia nel Piano dei servizi e che comprendono esemplificamente:

- Municipio
- Cimiteri
- Centi sociali
- Oratorio
- Chiesa
- Poliambulatori
- Attrezzature sanitarie
- Attrezzature culturali
- Altro non indicato.



Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico – edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali, derivanti dai progetti specifici di Opera Pubblica.

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice AR destinate alla realizzazione di servizi religiosi ai sensi e nei limiti dell'art. 70, 71 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.e.i.

I comuni che intendono prevedere nuove attrezzature religiose sono tenuti ad adottare e approvare il piano delle attrezzature religiose ai sensi dell'art. 70, 71 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.e.i..

4.5 Mobilità e trasporti - MT

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con apposita grafia destinate alla realizzazione di infrastrutture stradali, alla previsione di realizzazione degli interventi necessari per la mobilità ciclo pedonale e dedicata.

4.9 Attrezzature per impianti tecnologici - IT

Nel Piano dei Servizi sono riportati gli ambiti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità secondo quanto previsto ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12/2005.

Quest'ambito è regolamentato dal Piano delle Regole e viene escluso nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in quanto non contribuisce direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana.

4.11 Attrezzature per parcheggi

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificati con apposita grafia nel Piano dei Servizi le aree destinate a parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico, sia fuori terra che sotto suolo, per consentire la sosta e la fermata dei veicoli.

Fra questi si annoverano anche i parcheggi privati ad uso pubblico in relazione alle attività funzionali cui prestano servizio.

Art. 52 SERVIZI ABITATIVI

1. Il Piano dei Servizi riconosce e incentiva in tutto il territorio comunale, fatta esclusione per le zone agricole e quelle produttive, la "residenza sociale" (LR 6_2016 e smi) intesa come unità immobiliare (o insieme di esse) adibita a uso residenziale di proprietà pubblica o privata in locazione a canone calmierato, regolata le procedure di accesso che stabiliscano soglie di reddito e condizioni di durata del vincolo della locazione, come servizio pubblico o di interesse pubblico o generale; tali immobili dovranno essere asserviti all'uso pubblico da parte dei privati, nell'ambito dei piani attuativi e nelle edificazioni convenzionate e regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso;
2. L'insediamento di tali destinazioni/funzioni sarà soggetto alla definizione di incentivi da definirsi con apposito regolamento deliberato dalla Giunta Comunale successivamente all'approvazione delle presenti norme.

Art. 53 FLESSIBILITA' DELLE CLASSIFICAZIONI

1. È ammessa senza limiti percentuali l'intercambiabilità delle tipologie di servizi all'interno dei vari sistemi precedentemente individuati all' Art. 51 e nel rispetto di quanto disposto dalla l.r. 12/2005 art.9 c. 15.



2. Ai sensi dell'art. 72 LR 12/2005, le aree che accolgono o che sono destinate alle attrezzature religiose, come definite all'art. 71 della stessa, sono specificamente individuate nel piano delle attrezzature religiose, atto separato facente parte del piano dei servizi, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 della stessa LR; senza il suddetto piano non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa.

Art. 54 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano delle Regole hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale (di salvaguardia) indicate dal PGT, assumendo comunque per le infrastrutture non riportanti la fascia di rispetto un corridoio di salvaguardia pari a m 20 per lato. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
3. Ai fini dell'attuazione e rafforzamento della Rete Ecologica, ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le eventuali indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

Art. 55 STANDARD URBANISTICI

1. Al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono forniti di seguito i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti suddivisi per tipologia e gli spazi pubblici destinati o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Il reperimento o monetizzazione delle quote di aree per standard urbanistici è dovuto nei casi espressamente indicati nelle presenti norme nonché per gli interventi soggetti a Piano attuativo, Permesso Per costruire Convenzionato nonché per i cambi d'uso comportanti aumento del fabbisogno di aree per servizi come disciplinato dall' Art. 28.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 150 mc/abitante.
3. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:

A. Residenziale	26,5 mq/abitante (di cui almeno il 50% a parcheggi);
B. turistico-ricettiva	100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
C. commerciale	
a. esercizi di vicinato:	20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
b. medie strutture di vendita esterne al TUC:	150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
c. medie strutture di vendita interne al TUC:	100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
d. grandi strutture di vendita:	200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
e. centro commerciale	200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
f. parchi commerciali	200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
g. pubblici esercizi C9.1 somm. Cibi e bev.	20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)



- h. pubblici esercizi C9.2 pubb. spettacolo** 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
 - i. commercio all'ingrosso** 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
 - j. commercio all'ingrosso cash & carry** 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
 - D. produttiva e direzionale**
 - a. produttiva** 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
 - b. direzionale** 20 % slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
 - E. servizi pubblici e/o di interesse generale** 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi)
4. I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo; la quantità indicata graficamente può essere rivista in quanto avente funzione di documento direttore.
5. Per gli interventi soggetti a Pianificazione attuativa, PdC o titoli equipollenti, ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nonché per i cambi d'uso di cui al precedente Art. 28, è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione, salvo specifiche prescrizioni del Piano nelle sue diverse articolazioni che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

Art. 56 STANDARD URBANISTICI DI QUALITÀ – QUOTA DI SOSTENIBITA' DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il criterio connesso allo "standard urbanistico di qualità" di cui al presente articolo riguardano una forma di compensazione, mediante l'utilizzo delle risorse aggiuntive, ottenuta dalla redistribuzione di parte dei benefici, connessi all'incremento della rendita immobiliare concessa dal piano e derivante dagli interventi di trasformazione, per la realizzazione di opere pubbliche di carattere generale con ricaduta sulla collettività.
2. Tale maggior valore, per la cui determinazione si veda il successivo punto, è suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nelle seguenti modalità, tra loro non escludenti:
 - in versamento finanziario per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel territorio comunale
 - cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale
 - realizzazione di opere pubbliche in generale.
2. Lo standard urbanistico di qualità è dovuto per i casi espressamente indicati dalle presenti norme, nonché per le procedure di specifica variante urbanistica attivate successivamente all'approvazione delle presenti.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione della seguente tabella:

Schema di riferimento per la determinazione del maggior valore

A	ST -Superficie Territoriale	.....	m ²
B	SF - Superficie Fondiaria	.....	m ²
C	Indice	.....	m ³ /m ² [m ² /m ²]
D	Slp o Volume	.....	m ² [m ³]



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Norme Tecniche di Attuazione

E	Valore unitario area edificabile (es. IMU)	..... €/m ³ [€/m ²]
F = ExD	Valore di vendita €
G	Valore unitario area ante PGT (Probrixia)	..... €/m ²
H = AxG	Valore agricolo (di acquisto area) €
I	Incidenza OOUU €
L	altri oneri a carico dei soggetti attuatori (spese varie, atti, tasse, ecc.) €
M = I+L	Totale oneri a carico dell'attuatore €
N = F-H-M	PLUSVALENZA €

4. La Giunta Municipale, tenuto conto dell'andamento dei prezzi delle aree, delle costruzioni e dei servizi da erogare, potrà rivedere i criteri di cui sopra la valorizzazione economica e l'entità dello standard aggiuntivo di qualità, differenziata per localizzazione e per destinazioni d'uso; tenendo conto di quanto sopra, potrà altresì non prevedere l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità per specifiche zone urbanistiche o tipologie di intervento e potrà determinare le modalità per la rateizzazione dello standard di qualità per i casi in cui lo stesso viene conferito attraverso la monetizzazione.

6. Il Comune promuove e garantisce, con interventi di compensazione ecologica, la tutela delle risorse naturali del territorio, in quanto beni che costituiscono patrimonio della collettività; gli interventi di compensazione ecologica consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide e sono altresì comprese le opere per la fruizione ecologico-ambientale delle aree quali percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, modeste costruzioni da asservire alle finalità di tutela e riqualificazione delle risorse ambientali, ridisegno e ripristino di canali e rogge, sono altresì ricompresi gli interventi finalizzati al potenziamento e deframmentazione della Rete Ecologica Comunale. In tal senso una quota pari al 5% del valore dello standard aggiuntivo di qualità sarà accantonata e destinata agli interventi di cui sopra complessivamente definiti interventi di compensazione ecologica.

Gli interventi di compensazione ecologica potranno essere regolati da convenzione con i Soggetti interessati, anche nell'ambito del Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Le acquisizioni da parte del Comune di aree ed immobili da assoggettare ad interventi di compensazione ecologica, costituiscono attività coerente con le finalità del presente articolo.



PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO

Art. 57 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.

Art. 58 DISPOSIZIONI SPECIFICHE – SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

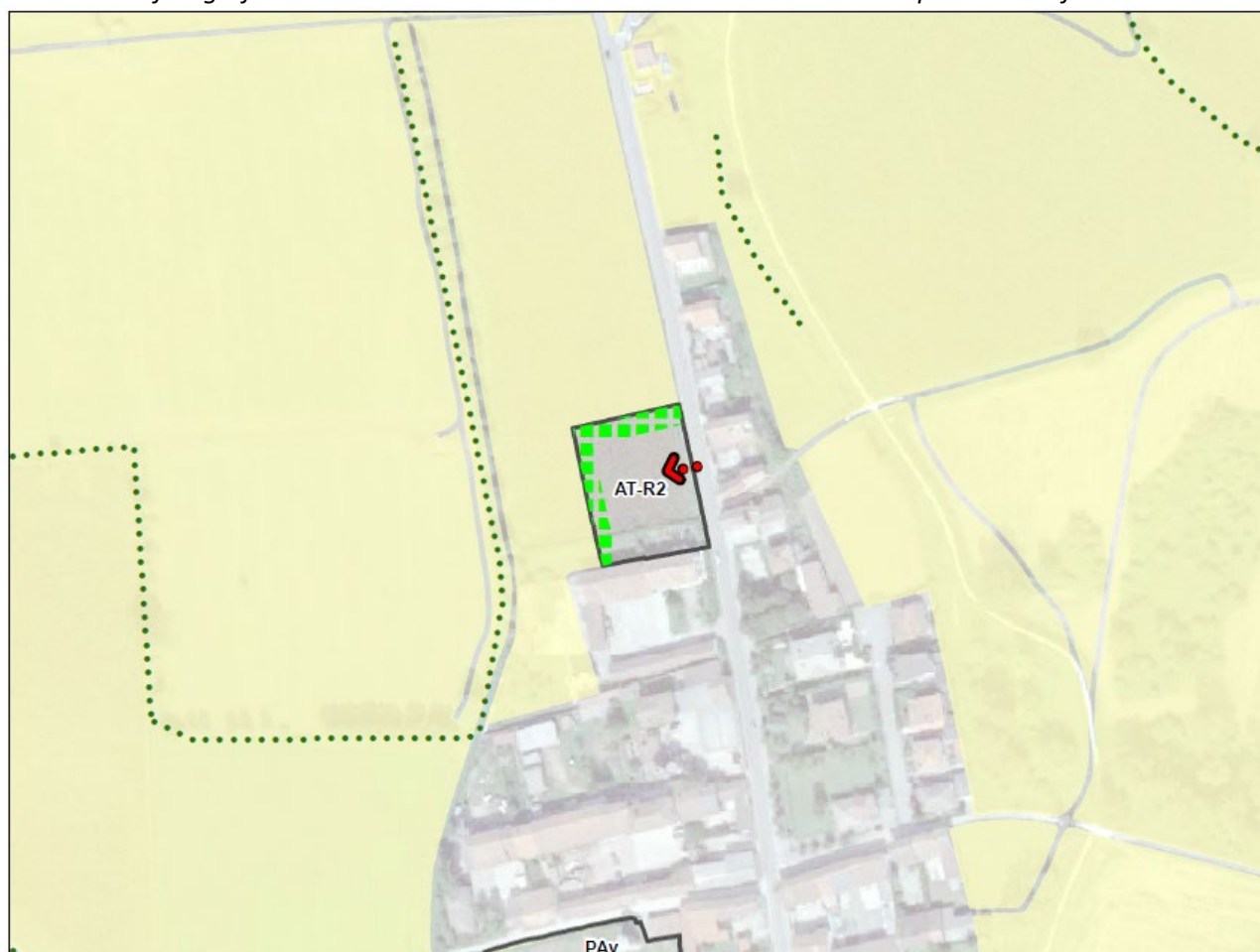
1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere ridefiniti in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate individuano gli elementi prescrittivi, nonché gli indirizzi con valore di linea guida da considerare in fase di pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Agli elementi a cui non è attribuito valore prescrittivo potranno essere apportate modifiche sia nella forma che nella qualità in sede di pianificazione attuativa in forza di progetti alternativi o migliorativi.
5. Per quanto attiene la disposizione di cui alle modalità operative afferenti la realizzazione della Rete Ecologica si precisa che "La collocazione del verde all'interno dei comparti è necessaria" in quanto ratifica la necessità di mitigazioni e di ricostruzione possibile degli elementi di rete ecologica, previsti negli obiettivi di Piano.
6. Nella documentazione da predisporre per l'attuazione dei P.A., gli elaborati del "Piano Paesistico di Contesto" dovranno essere integrati gli aspetti afferenti il valore ecologico quale base di riferimento dei progetti di recupero e potenziamento della rete verde ecologica esistente.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR-2

Area a completamento dell'espansione del comparto residenziale di Trezzolasco.


La tipologia insediativa riguarda un assetto attento alla dotazione di adeguati spazi pubblici connessi all'area di espansione anche con elevata qualità delle aree da trattare a verde pubblico.


Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

 Perimetro Comparto

 Area destinata a verde pubblico

 Patrimonio arboreo esistente


 Patrimonio agricolo

Elementi progettuali con valore prescrittivo


 Opera viabilistica

 Area di compensazione ecologica

Elementi progettuali con valore indicativo

 Verde ad effetto mitigativo

 Connessione ciclabile

 Accesso carrabile al lotto

A-Superficie territoriale: 3.266 mq

B-Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:



- B1 Strutture ricettive alberghiere
- B2 Ostelli della gioventù
- D2 Artigianato di servizio
- D3 uffici/studi professionali
- C1 Esercizio di vicinato
- C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS
- F2 Attrezzature culturali - CU
- F3 attrezzature per l'istruzione - IS
- F5 Parcheggi – PP
- F6 Attrezzature pubbliche - AP
- F7 Attrezzature sanitarie - SA
- F8 Attrezzature sociali - SO
- F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT):	0,40 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC):	0.70 mq/mq

Altezza dell'edificio: come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 55); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 56).

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ambientali afferenti la compatibilità con la presenza di funzioni residenziali in lato nord e ovest anche attraverso lo stemperamento delle eventuali pressioni indotte dalla nuove funzioni con l'inserimento di fasce alberate boscate quale aventi caratteristiche di filtro.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- In sede di piano attuativo dovranno essere condotte adeguate valutazioni sotto il profilo acustico in finzione delle specifiche destinazioni previste; il tutto con particolare attenzione alle eventuali problematiche ambientali connesse all'impatto generato dalla presenza della strada provinciale SPEXSS591. Le valutazioni di impatto acustico dovranno essere rese nel rispetto dei criteri tecnici



definiti dalla d.g.r. VII/8313/2002 e s.m.i. con l'acquisizione del parere di ARPA previsto dalla l.r. 13/2001 e s.m.i.

- La viabilità dell'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale, esistente e/o di nuova previsione, senza alcun accesso diretto a singoli lotti o edifici dalla ex S.S. n. 591;
- L'immissione di una nuova viabilità sulla provinciale dovrà essere compensata tramite razionalizzazione di una o più immissioni laterali esistenti e poste nell'immediato intorno; inoltre, la nuova viabilità dovrà essere studiata, fin da subito, in modo da permettere la viabilità di futuri ampliamenti dell'AT-R2, senza reazione di nuovi innesti lungo la provinciale;
- La nuova area residenziale e gli edifici in essa realizzati dovranno essere dotati fin da subito di idonei sistemi volti alla "tutela acustica";
- Preventivamente o contestualmente all'attuazione dell'ambito dovranno essere realizzati idonei attraversamenti ciclo-pedonali protetti, di connessione tra l'ambito, le aree adiacenti poste sul lato destro della ex S.S. n. 591 e il percorso ciclo-pedonale esistente posto in lato sinistro.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR-3










Area a completamento dell'espansione del comparto residenziale di Sergnano, localizzato nella parte sud del centro abitato.

La tipologia insediativa riguarda un assetto attento alla dotazione di adeguati spazi pubblici connessi all'area di espansione anche con elevata qualità delle aree da trattare a verde pubblico nonché con un adeguato progetto di connettività ecologica con il sistema circostante e caratterizzante il contesto di appartenenza. L'attuazione del comparto dovrà inoltre riguardare il rafforzamento della connettività ciclopedonale con direzione est-ovest.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

	Perimetro Comparto		
	Area destinata a verde pubblico		
	Patrimonio arboreo esistente		
	Patrimonio agricolo		
		Elementi progettuali con valore prescrittivo	
			Opera viabilistica
			Area di compensazione ecologica
			Verde ad effetto mitigativo
		Elementi progettuali con valore indicativo	
			Connessione ciclabile
			Accesso carrabile al lotto

A-Superficie territoriale: 18.425 mq

B-Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:



A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

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

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SO

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT):	0,40 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,30 mq/mq
Altezza dell'edificio:	come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 55); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 56).

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna nonché tra questi ultimi e gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione, contenendo il più possibile il consumo di suolo, migliorando la qualità complessiva.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- In sede di Piano attuativo assumeranno carattere rilevante le opere afferenti la connessione ciclabile indicata in cartografia con direzione est-ovest, secondo le modalità ed i criteri da condividere con la Pubblica Amministrazione. Tali opere sono fin da ora categorizzate come standard urbanistici di qualità ai sensi dell' Art. 56 delle presenti norme.



- L'infrastruttura ciclabile di previsione di cui al punto precedente dovrà essere equipaggiata a verde al fine di realizzare una greenway in grado di ospitare la biodiversità.
- Dovranno essere condotte adeguate valutazioni sotto il profilo acustico in funzione delle specifiche destinazioni previste; il tutto con particolare attenzione alle eventuali problematiche ambientali connesse all'impatto generato dalla presenza della strada provinciale SPEXSS591. Le valutazioni di impatto acustico dovranno essere rese nel rispetto dei criteri tecnici definiti dalla d.g.r. VII/8313/2002 e s.m.i. con l'acquisizione del parere di ARPA previsto dalla l.r. 13/2001 e s.m.i.
- La viabilità dell'ambito AT-R3 deve avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale esistente e/o di nuova previsione, senza alcuna immissione a singoli lotti, edifici o di nuove strade comunali dalla ex S.S. n. 591;
- La nuova area residenziale e gli edifici in essa realizzati dovranno essere dotati fin da subito di idonei sistemi volti alla "tutela acustica".










AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP-1

Ambito di riqualificazione per funzioni produttive o commerciali localizzato su via Papa Giovanni Paolo II. Trattasi di aree libere utilizzate come deposito temporaneo recante degrado del contesto paesaggistico. Lo strumento urbanistico riguarda la riqualificazione delle stesse per funzioni di carattere direzionale, commerciale e produttivo.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

 Perimetro Comparto	Elementi progettuali con valore prescrittivo	Elementi progettuali con valore indicativo
 Area destinata a verde pubblico	 Opera viabilistica	 Verde ad effetto mitigativo
 Patrimonio arboreo esistente	 Area di compensazione ecologica	 Connessione ciclabile
 Patrimonio agricolo		 Accesso carrabile al lotto

A-Superficie territoriale: 6.251 mq

B-Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato con esclusione dell'industria pesante e delle aziende insalubri di Prima Classe D.M. 5 settembre 1994



D2 Artigianato di servizio

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 150 mq di slp (divisibili in max n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobili produttivo

C1 esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C5 commercio all'ingrosso

C6 esercizio di spaccio aziendale

C8 vendita di merci ingombranti

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

D3 uffici/studi professionali

F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 – Attrezzature culturali - CU

F3 – attrezzature per l'istruzione - IS

F4 –Impianti tecnologici - IT

F5 – Parcheggi – PP

F6 – Attrezzature pubbliche - AP

F7 – Attrezzature sanitarie - SA

F8 – Attrezzature sociali – SO

F10 – Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi. Per la vicinanza con nuclei residenziali, si prescrive che non possano insediarsi attività appartenenti alla prima classe dell'elenco delle industrie insalubri di cui al D.M. 05/09/1994.

C. Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT):	1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC):	0.70 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,15 mq/mq
Altezza dell'edificio:	come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 55); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 56).

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine con gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione e migliorando la qualità complessiva degli interventi.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.

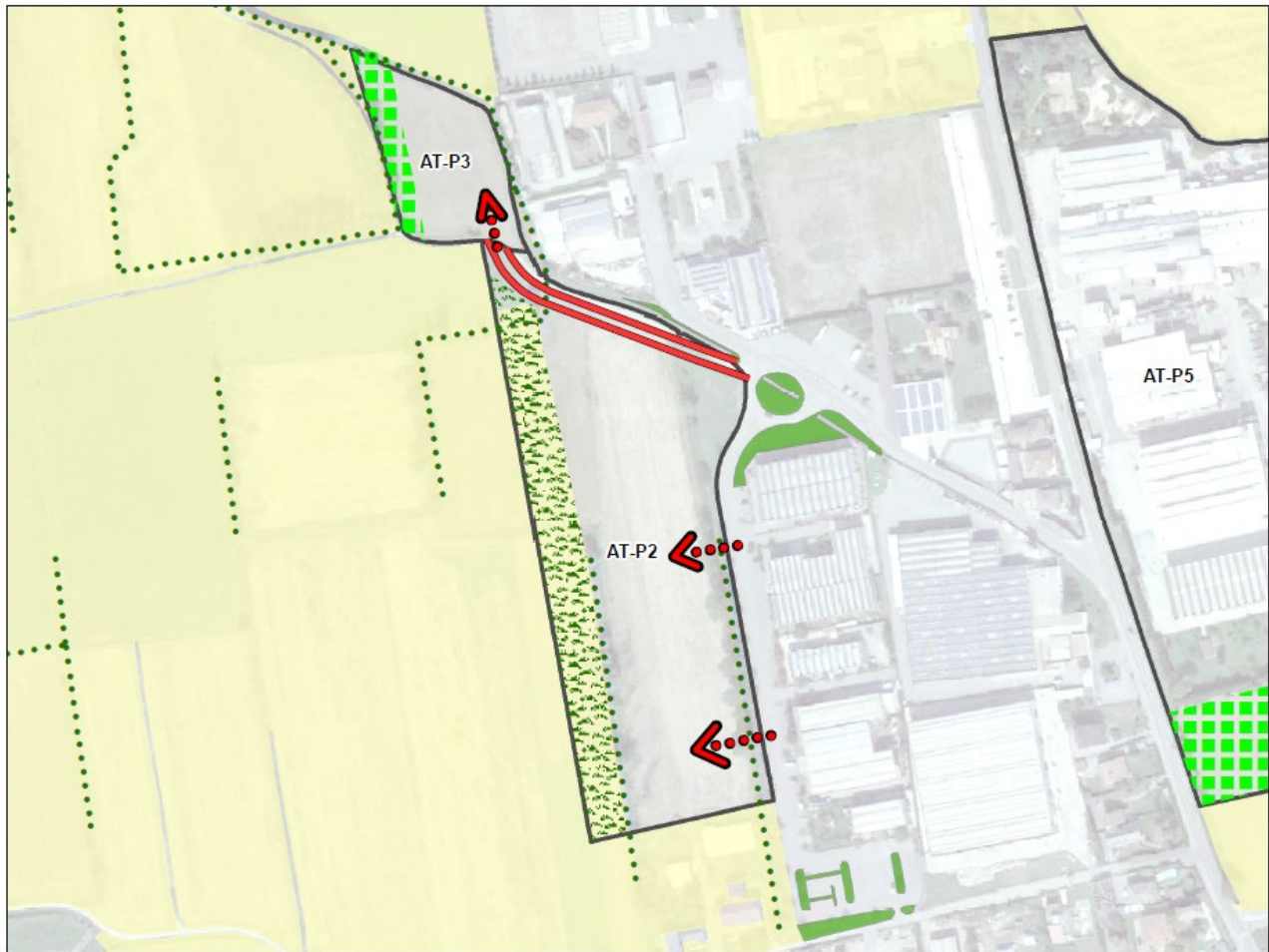


- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- In sede di Piano Attuativo si dovrà dimostrare la compatibilità acustica degli interventi mediante verifica previsionale di impatto. Le valutazioni di impatto acustico dovranno essere rese nel rispetto dei criteri tecnici definiti dalla d.g.r. VII/8313/2002 e s.m.i. con l'acquisizione del parere di ARPA previsto dalla l.r. 13/2001 e s.m.i.
- In sede di Pianificazione Attuativa dovrà inoltre essere attivata valutazione circa la compatibilità degli interventi con i recettori residenziali prossimi al comparto mediante eventuali analisi di dettaglio delle componenti ambientali interessate dagli interventi.










AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP-2

Ambito di trasformazione produttiva localizzato nella porzione ovest dell'insediamento artigianale di Via Padroni, via dei Pizzi. Trattasi di aree libere. Lo strumento urbanistico lo sviluppo delle aree per funzioni produttive anche attraverso un'attenta progettazione del margine tra la campagna e le stesse aree in espansione.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

 Perimetro Comparto	Elementi progettuali con valore prescrittivo	Elementi progettuali con valore indicativo
 Area destinata a verde pubblico	 Opera viabilistica	 Connessione ciclabile
 Patrimonio arboreo esistente	 Area di compensazione ecologica	 Accesso carrabile al lotto
 Patrimonio agricolo	 Verde ad effetto mitigativo	

A-Superficie territoriale: 38.662 mq

B-Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria

D2 Artigianato di servizio

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:



A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 150 mq di slp (divisibili in max n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobili produttivo

C1 esercizio di vicinato

C5 commercio all'ingrosso

C6 esercizio di spaccio aziendale

C8 vendita di merci ingombranti

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

D3 uffici/studi professionali

F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 – Attrezzature culturali - CU

F3 – attrezzature per l'istruzione - IS

F4 –Impianti tecnologici - IT

F5 – Parcheggi – PP

F6 – Attrezzature pubbliche - AP

F7 – Attrezzature sanitarie - SA

F8 – Attrezzature sociali – SO

F10 – Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT):	1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC):	0.70 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,15 mq/mq
Altezza dell'edificio:	come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 55); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 56).

E-Criteri di intervento

- Si prescrive di prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la realizzazione di una fascia alberata boscata lungo il lato ovest del comparto quale rafforzamento del margine con la campagna. Tale area (classificata negli elaborati del Piano delle Regole come agricola di tutela dell'abitato) dovrà assumere caratteri di elevata naturalità e concorrerà a titolo compensativo alla generazione delle potenzialità edificatorie del comparto secondo gli indici e parametri di cui al precedente punto D.
- In sede di Piano Attuativo dovrà essere dimostrata e resa attuabile, anche mediante la cessione delle aree, la fattibilità afferente alla continuità urbanizzativa tra la Via dei Pizzi e Via Padroni con il comparto di trasformazione AT-P3.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Norme Tecniche di Attuazione

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- In sede di Piano Attuativo si dovrà dimostrare la compatibilità acustica degli interventi mediante verifica previsionale di impatto. Le valutazioni di impatto acustico dovranno essere rese nel rispetto dei criteri tecnici definiti dalla d.g.r. VII/8313/2002 e s.m.i. con l'acquisizione del parere di ARPA previsto dalla l.r. 13/2001 e s.m.i.
- In sede di Pianificazione Attuativa dovrà inoltre essere attivata valutazione circa la compatibilità degli interventi con i recettori residenziali prossimi al comparto mediante eventuali analisi di dettaglio delle componenti ambientali interessate dagli interventi.
- La viabilità delle aree industriali/artigianali di nuova edificazione deve avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale esistente o di nuova previsione, senza alcuna immissione a singoli lotti, edifici o di nuove strade comunali dalla ex S.S. n. 591;
- La pianificazione attuativa dell'ambito AT-P2 dovrà prevedere la riqualifica, mediante costruzione di una rotatoria concordata con l'Ufficio Tecnico Provinciale, dell'intersezione tra la ex S.S. n. 591 e la S.C. "Via Pizzi" da realizzarsi preventivamente o contestualmente all'edificazione dei lotti ricadenti nell'ambito stesso.










AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP-3

Ambito di trasformazione produttiva localizzato nella porzione ovest dell'insediamento artigianale di Via Padroni, via dei Pizzi. Trattasi di aree libere. Lo strumento urbanistico lo sviluppo delle aree per funzioni produttive anche attraverso un'attenta progettazione del margine tra la campagna e le stesse aree in espansione.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

 Perimetro Comparto	Elementi progettuali con valore prescrittivo	Elementi progettuali con valore indicativo
 Area destinata a verde pubblico	 Opera viabilistica	 Connessione ciclabile
 Patrimonio arboreo esistente	 Area di compensazione ecologica	 Accesso carrabile al lotto
 Patrimonio agricolo	 Verde ad effetto mitigativo	

A-Superficie territoriale: 7.155 mq

B-Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio



2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 150 mq di slp (divisibili in max n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobili produttivo

C1 esercizio di vicinato

C5 commercio all'ingrosso

C6 esercizio di spaccio aziendale

C8 vendita di merci ingombranti

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

D3 uffici/studi professionali

F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 – Attrezzature culturali - CU

F3 – attrezzature per l'istruzione - IS

F4 –Impianti tecnologici - IT

F5 – Parcheggi – PP

F6 – Attrezzature pubbliche - AP

F7 – Attrezzature sanitarie - SA

F8 – Attrezzature sociali – SO

F10 – Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT):	1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC):	0.70 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,15 mq/mq
Altezza dell'edificio:	come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 55); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 56).

E-Criteri di intervento

- Si prescrive di prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la realizzazione di una fascia alberata boscata lungo il lato ovest del comparto quale rafforzamento del margine con la campagna.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, oltre a definire la fattibilità dell'accesso al comparto, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- In sede di Piano Attuativo si dovrà dimostrare la compatibilità acustica degli interventi mediante verifica previsionale di impatto. Le valutazioni di impatto acustico dovranno essere rese nel



rispetto dei criteri tecnici definiti dalla d.g.r. VII/8313/2002 e s.m.i. con l'acquisizione del parere di ARPA previsto dalla l.r. 13/2001 e s.m.i.

- In sede di Pianificazione Attuativa dovrà inoltre essere attivata valutazione circa la compatibilità degli interventi con i recettori residenziali prossimi al comparto mediante eventuali analisi di dettaglio delle componenti ambientali interessate dagli interventi.










AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP-4

Ambito di riqualificazione per funzioni produttive o commerciali localizzato su via Papa Giovanni Paolo II e Via G. Colbet. Trattasi di aree libere utilizzate come deposito temporaneo recante degrado del contesto paesaggistico. Lo strumento urbanistico riguarda la riqualificazione delle stesse per funzioni di carattere direzionale, commerciale e produttivo.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

	Perimetro Comparto		Elementi progettuali con valore prescrittivo		Elementi progettuali con valore indicativo
	Area destinata a verde pubblico		Area di compensazione ecologica		Accesso carrabile al lotto
	Patrimonio arboreo esistente		Verde ad effetto mitigativo		
	Patrimonio agricolo				

A-Superficie territoriale: 9.083 mq

B-Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato con esclusione dell'industria pesante e delle aziende insalubri di Prima Classe D.M. 5 settembre 1994

D2 Artigianato di servizio



2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite del 20% della SLP produttiva comunque per un max di 150 mq di SLP (divisibili in max n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobili produttivo

C1 esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C5 commercio all'ingrosso

C6 esercizio di spaccio aziendale

C8 vendita di merci ingombranti

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

D3 uffici/studi professionali

F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 – Attrezzature culturali - CU

F3 – attrezzature per l'istruzione - IS

F4 –Impianti tecnologici - IT

F5 – Parcheggi – PP

F6 – Attrezzature pubbliche - AP

F7 – Attrezzature sanitarie - SA

F8 – Attrezzature sociali – SO

F10 – Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT):	1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC):	0.70 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,15 mq/mq
Altezza dell'edificio:	come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 55); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 56).

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine con gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione e migliorando la qualità complessiva degli interventi.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.

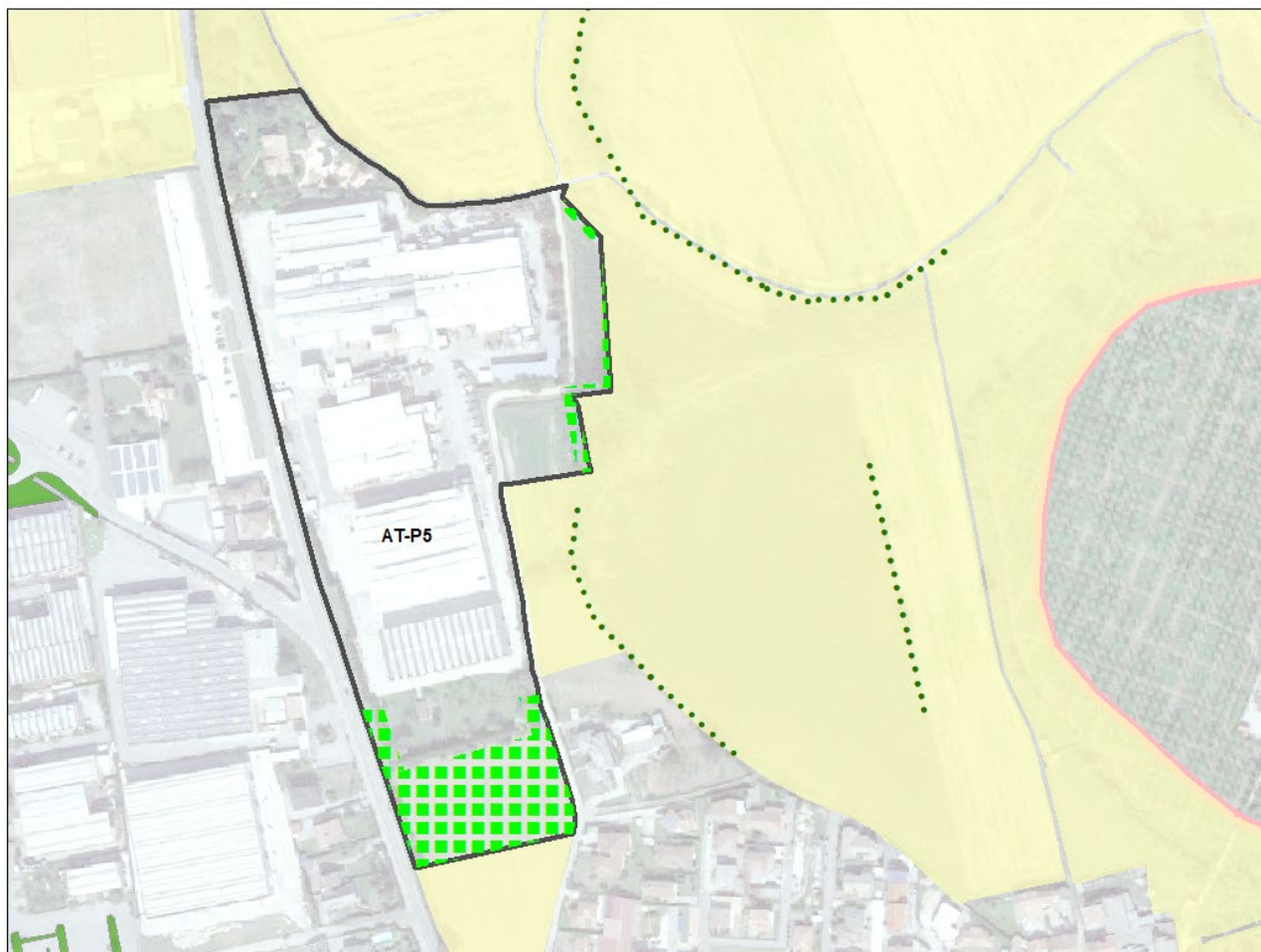


- In sede di Piano Attuativo si dovrà dimostrare la compatibilità acustica degli interventi mediante verifica previsionale di impatto. Le valutazioni di impatto acustico dovranno essere rese nel rispetto dei criteri tecnici definiti dalla d.g.r. VII/8313/2002 e s.m.i. con l'acquisizione del parere di ARPA previsto dalla l.r. 13/2001 e s.m.i.
- In sede di Pianificazione Attuativa dovrà inoltre essere attivata valutazione circa la compatibilità degli interventi con i recettori residenziali prossimi al comparto mediante eventuali analisi di dettaglio delle componenti ambientali interessate dagli interventi.










AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP-5

Ambito di espansioni di attività produttiva esistente localizzato su Via Marconi. Trattasi di aree, libere e non, contermini a ditta Esistente, per le la quale lo strumento urbanistico ne prevede l'ampliamento. La trasformazione delle aree libere in espansione ai sedimi produttivi autorizzati (parte delle quali sono ricadenti in aree per iniziativa comunale orientata disciplinate dal Piano del Parco del Fiume Serio) sono vincolate esclusivamente all'ampliamento dell'esistente attività.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione



LEGENDA

	Perimetro Comparto	Elementi progettuali con valore prescrittivo	Elementi progettuali con valore indicativo
	Area destinata a verde pubblico		
	Patrimonio arboreo esistente		
	Patrimonio agricolo		Accesso carrabile al lotto
		Opera viabilistica	Connessione ciclabile
		Area di compensazione ecologica	
		Verde ad effetto mitigativo	

A-Superficie territoriale: 42.503 mq

B-Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:



A1 Residenze entro il limite del 20% della slp produttiva comunque per un max di 150 mq di slp (divisibili in max n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobili produttivo

F4 –Impianti tecnologici - IT

F5 – Parcheggi – PP

F10 – Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 27 non enunciate ai commi.

C. Indici e parametri

Indice edif. territoriale (IT):	1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC):	0.70 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,15 mq/mq
Altezza dell'edificio:	come da proposta di PA

D-Modalità di intervento

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 55); nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 56).

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine con gli insediamenti più prossimi al comparto con destinazioni diverse dalla produzione e migliorando la qualità complessiva degli interventi; nonché del margine tra l'edificato e la campagna.
- Si prescrive la realizzazione di un adeguata fascia verde di mitigazione (anche mediante la realizzazione di dune alberate) lungo l'appendice sud del comparto. Tale fascia potrà essere l'occasione per concentrare la superficie permeabile per l'intero comparto.
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute.
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti.
- In sede di Piano Attuativo si dovrà dimostrare la compatibilità acustica degli interventi mediante verifica previsionale di impatto. Le valutazioni di impatto acustico dovranno essere rese nel rispetto dei criteri tecnici definiti dalla d.g.r. VII/8313/2002 e s.m.i. con l'acquisizione del parere di ARPA previsto dalla l.r. 13/2001 e s.m.i.
- Per le aree in disponibilità dell'azienda contermini al comparto attuativo (classificate di iniziativa comunale orientata se ricadenti nel perimetro del Parco) potranno essere autorizzati interventi di piantumazione ad effetto mitigativo aventi finalità coerenti con lo schema insediativo di cui alla presente scheda. Tali aree dovranno essere trattate a verde coerentemente con le disposizioni della rete ecologica comunale. È inoltre consentita la formazione di recinzioni con altezze e tipologie consone con i caratteri paesaggistici dei luoghi.



PARTE V – TUTELA PAESAGGISTICA

Art. 59 PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO

1. Ogni progetto di trasformazione paesaggistica che interferisca con elementi costitutivi il paesaggio, siano essi afferenti al settore geomorfologico-naturalistico piuttosto che antropico, dovrà prestare attenzione agli obiettivi di pianificazione definiti dagli indirizzi paesaggistici di cui alle presenti norme.
2. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto così come definito al successivo Art. 60 comma 4.
3. Eventuali interferenze derivanti dalle analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica con le previsioni di Piano, potranno portare, se confermate in sede di valutazione del Piano Attuativo, ad una obbligatoria revisione delle previsioni insediative.

Art. 60 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio in base alla sensibilità dei luoghi, definendola nei seguenti gradi di sensibilità paesistica allegata al Documento di Piano:
 - 2- sensibilità paesistica bassa
 - 3- sensibilità paesistica media
 - 4- sensibilità paesistica alta
 - 5- sensibilità paesistica molto alta.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare, nella relazione paesistica per la verifica dell'incidenza di cui al successivo Art. 61, una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Art. 61 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. All'esterno dei beni vincolati con decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi edilizi che comportano un'alterazione dello stato dei luoghi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione paesistica che accompagna il progetto e predisposta da parte del progettista.
3. Trovano applicazione nelle presenti norme i disposti di cui alla Parte IV delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale "*Esame Paesaggistico dei Progetti*".
4. La verifica del grado di incidenza per le proposte di trasformazione soggette a PA è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:
 - a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con visuali significativi;
 - b) si deve consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero



nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;

c) si deve presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;

d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

Art. 62 INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO

A1 – SISTEMA DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE – TERRAZZI NATURALI

Appartengono al presente sistema i terrazzi naturali.

Morfologicamente i terrazzi si presentano pressoché pianeggianti, e leggermente digradanti verso il corso d'acqua principale. Spesso, a causa della profonda incisione operata dagli affluenti del corso d'acqua principale, si presentano in lembi non troppo estesi, posti alle medesime quote sia sui due versanti del corso d'acqua che li ha generati, che sulle due sponde degli affluenti che li hanno erosi. Per le loro prerogative litologiche e geomorfologiche queste aree sono tradizionalmente utilizzate a fini agronomici, quali praterie da sfalcio e, alternativamente, a piccoli orti di sostentamento aziendale.

Elementi di criticità

- a) Trasformazione e modifica continua degli orli e delle scarpate, che costituiscono elementi in forte evoluzione morfodinamica; gli ambiti che presentano maggiore fragilità sono quelli più prossimi agli orli dei terrazzi, che, normalmente, sono soggetti ad arretramento, a causa dei fenomeni geomorfici in atto sulla scarpata.
- b) Elevato grado di erodibilità delle scarpate, strettamente legato alla capacità erosiva del sottostante corso d'acqua. Fenomeni naturali di dissesto (frane, crolli) spesso interrompono la continuità morfologica delle scarpate.
- c) Urbanizzazione dei terrazzi; presenza sui bordi di elementi infrastrutturali (tralicci) e/o insediativi.
- d) Fragilità naturale dei ripiani, legata soprattutto alla loro natura litologica, con conseguenti probabili fenomeni di dissesto, che talvolta compromettono quasi irrimediabilmente la loro utilizzazione; tra i pianori più a rischio vi sono quelli più prossimi ai fondovalle, in quanto risentono dell'influenza erosiva dei corsi d'acqua che ne provoca il costante smantellamento dei bordi, in continua evoluzione morfodinamica.

Indirizzi / prescrizioni di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- a) Mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei terrazzi morfologici, attraverso un uso del suolo agronomico, volto al potenziamento dei prati.
- b) Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti pregressi o in atto.
- c) L'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati.



- d) Vietare l'utilizzo degli ambiti prossimi agli orli e alle scarpate di terrazzo per fini diversi da quelli agronomici e forestali o finalizzati al riassetto idrogeologico.

Per l'utilizzo agricolo

- a) Sono sconsigliabili usi agronomici diversi dai prati, quali i seminativi, se non in limitate porzioni, in quanto nelle varie fasi stagionali si riscontrerebbero ampie superfici denudate.
- b) Vietare gli interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale, compresi quelli per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola;

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- a) Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- b) Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione agricolo-produttiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sul paesaggio, sulla base di indirizzi specifici emanati dal Piano paesistico Comunale.
- c) Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- d) Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- a) Le costruzioni saranno subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di concessione edilizia, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nel citato Piano Paesistico Comunale.

A2 – SISTEMA DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE –IDROGRAFIA

Il presente sistema comprende i corsi idrici principali e secondari con le relative aree contermini.

Si tratta di tutte quelle conformazioni morfologiche particolari presenti negli ambiti dei corsi d'acqua e che spesso costituiscono elementi di notevole rilevanza visiva e/o di interesse scientifico.

Sono ricomprese all'interno di questo sistema anche le aree alluvionali adiacenti ai corsi d'acqua, in genere ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura, delimitate da orli di terrazzo.

Bassi terrazzi degli alvei abbandonati, eccezionalmente sommersi, con presenza di tessitura definita dalle linee di drenaggio, solitamente orientate con leggera convergenza verso l'asse fluviale.

Tali aree assumono un significato di interesse paesistico e ambientale in relazione agli aspetti geomorfologici e storico-testimoniali del paesaggio agrario.

Elementi di criticità



- a) Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale. Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- b) Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature).
- c) Rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali. Rischio di impoverimento della portata d'acqua delle cascate a causa del prelievo a monte ad uso idroelettrico, con ripercussioni negative dal punto di vista paesistico, oltre che ambientale.
- d) Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- e) Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.
- f) Perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali. Perdita degli elementi di naturalità in adiacenza ai corpi idrici.
- g) Compromissione delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante.
- h) Perdita dell'equilibrio idrogeologico.

Indirizzi di tutela**Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- a) Tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva.
- b) I corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturali forme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.
- c) Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- d) Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento).
- e) Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- f) Conservazione integrale di eventuali meandri, lanche, zone umide.
- g) Incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
- h) Evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente.
- i) Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- j) Impedire l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).
- k) La difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, dovrà realizzarsi non solo attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo", ma anche attraverso l'individuazione



di aree libere da infrastrutture e/o insediamenti. Devono essere previsti letti di piena raccordati gradatamente al terreno circostante e caratterizzati da scarpate a pendenza moderata, piantumate con essenze autoctone.

- l) Sono ammissibili tutti gli interventi atti a garantire un deflusso minimo delle acque, che permetta la vita e la reintegrazione dei corsi d'acqua nel paesaggio; limitare il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non a scopi agricoli.
- m) Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- n) Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- o) Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- p) Regolamentare l'accesso e il transito con mezzi motorizzati, se non per lo svolgimento delle attività agricolo-forestali e per il governo del corso d'acqua.
- q) Vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.
- r) Incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.
- s) Vietare le trasformazioni che alterino la morfologia e la consistenza fisica delle emergenze, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza.
- t) Favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano.
- u) Limitare e regolare le captazioni d'acqua e gli inquinamenti a monte delle cascate.
- v) Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.
- w) Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione.

Per l'utilizzo agricolo

La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei reflui zootecnici, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva.

Sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- a) il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
- b) l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- a) Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi in conformità al rispetto delle caratteristiche tipologiche, e ai materiali d'uso, ecc., finalizzate al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.



- b) Sono ammessi interventi relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- a) La compatibilità degli interventi possibili dovrà comunque essere verificata con le previsioni di dettaglio del piano paesistico di contesto e fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI E PREVALENTI DI CUI ALLE NTA DEL PTCP:**FONTANILI:**

Non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 metri dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 metri su entrambi i lati lungo i primi 200 metri dell'asta, distanze eventualmente estendibili da parte del Comune, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile. Non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se vengono mantenute le distanze di tutela previste, onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico oltre che la continuità ecologica nell'intorno di 300 mt.

Non sono altresì consentite azioni o interventi che possano compromettere o ridurre le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo micro-ambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

ORLI DI SCARPATE:

Per gli orli di scarpata principali e secondari naturali non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici. Si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, distanza eventualmente estendibile da parte del Comune, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Sono consentiti, compatibilmente con le destinazioni urbanistiche, quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che non portano alla perdita dei riferimenti significativi del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di interesse pubblico non altrove ubicabili a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla Normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali".



A3 – SISTEMA DEL PAESAGGIO FISICO NATURALE –VEGETAZIONE

Appartengono a questa categoria le zone umide, i fontanili e relative fasce contermini, siepi e filari nonché aree boscate e ambienti seminaturali.

FILARI E ALBERI MONUMENTALI

Caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali (sono presenti lungo i fossi e le strade poderali), e il paesaggio urbano.

SIEPI

Piantagioni lineari di piante selvatiche prevalentemente arbustive, legate a forme di economia di sussistenza, che articolano il paesaggio in un "mosaico a maglia stretta". Le siepi in parte sono di origine naturale — residui di boschi preesistenti, per lo più su aree morfologicamente poco favorevoli all'agricoltura (ad es. pendii, rive di piccoli corsi d'acqua) — e in parte sono di impianto antropico — lungo scarpate stradali, terrazzamenti, confini di proprietà o di coltivazioni — le piante legnose sono spesso derivate dalla vegetazione naturale dei margini dei boschi e delle rive dei fiumi. La formazione delle siepi è strettamente legata allo sviluppo storico delle varie forme di utilizzazione del suolo; il processo di progressiva suddivisione ereditaria della terra favoriva l'articolazione del paesaggio a maglie strette.

AREE BOScate E PIOPPETI

Sono comprese in tale categoria tutte le presenze vegetazionali isolate o a gruppi, di impianto naturale o seminaturale, presenti in modo diffuso nel paesaggio agrario o in ambiti naturali. Tali elementi assumono un'importanza primaria all'interno del paesaggio agrario, sia dal punto di vista ecologico-funzionale, che da quello storico-paesistico: la vegetazione diffusa è infatti indicatore dell'organizzazione agraria ed elemento di caratterizzazione visuale del paesaggio, oltre che elemento fondamentale del sistema ecologico ("corridoi" ecologici etc.).

ZONE UMIDE

Le zone umide sono elementi che caratterizzano il paesaggio per il micro-clima indotto e per le particolarità naturalistiche che ospitano.

Comprendono principalmente le paludi, le torbiere e le lanche: si tratta di aree di altissimo interesse naturalistico per la conservazione dei relativi ecosistemi.

Elementi di criticità

- a) Trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, contemporanee, con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario.
- b) Tutela della morfologia e conservazione della funzionalità di ogni fontanile;
- c) Controllo e razionalizzazione dello spandimento agronomico dei reflui zootecnici;
- d) Protezione della vegetazione superstite;
- e) Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli
- f) Abbandono delle aree boscate, con conseguente degrado e propensione al dissesto.
- g) Impoverimento della varietà di specie arboree presenti e prevalenza delle specie dominanti.
- h) Presenza di intrusioni tecnologiche, quali ad esempio gli elettrodotti, che tagliano secondo tracciati rettilinei larghe fasce boscate.



- i) Rischio di incendio.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- a) Conservazione dell'integrità delle aree boscate.
- b) Manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.
- c) Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi. Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- d) Il ruolo di questa componente è fondamentale per l'integrazione del verde urbano con quello rurale, soprattutto dove prevalgano forme di urbanizzazione estensiva, pertanto dovranno essere vietati interventi che prevedano la riduzione delle superfici occupate dalle macchie e dalle frange boscate.

Per l'utilizzo agricolo

- a) Difesa della vegetazione di alto fusto presente nelle campagne.
- b) Evitare l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.
- c) Ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.
- d) Evitare movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.
- e) In prossimità dei fontanili e delle zone umide si dovranno evitare trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- a) Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- b) Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- a) Sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

B - SISTEMA DEI SITI DI VALORE ARCHEOLOGICO

Rappresenta le aree sulle quali nel corso del tempo sono state oggetto di ritrovamenti archeologici di interesse rilevante.

Prescrizioni di tutela



- a) Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, in sede di movimenti terra si dovrà prestare particolare attenzione all'eventuale rinvenimento di reperti di interesse archeologico;
- b) Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, l'edificazione di nuovi manufatti edilizi è subordinata ad accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche condotte da tecnici specializzati;

C - SISTEMA DELL'IDROGRAFIA ARTIFICIALE

Appartengono a questa categoria i navigli storici e la relativa fascia di contesto e i bacini idrici artificiali. Corpi idrici artificiali primari e secondari o di risorgiva, ad andamento rettilineo identificati in cartografia di Piano, contribuiscono con la rete idrica naturale ed il sistema viario e di parcellizzazione alla definizione geometrica percettiva del paesaggio agrario. Essi rappresentano anche un'importante testimonianza storico materiale dei processi insediativi storici e dell'antropizzazione culturale.

Elementi di criticità

- a) Diverso grado di vulnerabilità in relazione alle fasce geografiche di appartenenza, in cui intervengono fattori di rischio differenziati, all'alterazione morfologica diretta e indotta (erosione), all'edificazione, ecc.
- b) Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale.
- c) Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- d) Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature).
- e) Rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali. Rischio di impoverimento della portata d'acqua delle cascate a causa del prelievo a monte ad uso idroelettrico, con ripercussioni negative dal punto di vista paesistico, oltre che ambientale.
- f) Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- g) Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- a) Conservazione e riqualificazione paesistico ambientale del reticolo idrografico.
- b) La conservazione del reticolo idrografico esistente deve costituire l'appoggio per un generale processo di valorizzazione paesistico - ambientale, creando le premesse di una eventuale rinaturalizzazione degli elementi più significativi, caratterizzanti in senso strutturale il paesaggio agrario di pianura.
- c) Tutela della morfologia consolidata e storica dei corsi d'acqua artificiali.
- d) Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- e) Evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.



- f) Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- g) Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- h) Favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Per l'utilizzo agricolo

- a) Sono vietati anche a fini colturali agricoli:
- b) il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica sugli effetti;
- c) l'eliminazione o la riduzione della vegetazione ripariale.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- d) In sede di realizzazione di nuove infrastrutture a rete i progetti dovranno essere dotati da studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica, delle scelte proposte.

D- SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE

SEMINATIVI E PRATI PERMANENTI

Costituiscono l'elemento di connotazione principale del paesaggio della pianura.

Sono ambiti territoriali di ampia estensione, caratterizzati da aspetti colturali, geo-pedologici e ambientali differenziati, accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie, con livelli di produzione competitivi nell'ambito dell'economia regionale e nazionale.

La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria e del sistema dei canali d'irrigazione, costituiscono con taluni manufatti, gli elementi geometrici ordinatori dell'immagine paesistica della componente.

COLTURE ORTICOLE E ALTRE COLTURE SPECIALIZZATE

Parti del territorio caratterizzate dalla presenza ed i caratteri identificativi connessi a colture specializzate. In particolare rivestono un ruolo di risalto nella definizione morfologica della percezione dei territori interessati.

LEGNOSE AGRARIE

Parti di territorio caratterizzate da importanti realtà colturali "da frutto" con talune varietà di recente introduzione. Le porzioni di territorio risultano identificabili dai forti elementi geometrici introdotti dagli allineamenti e dai filari delle colture nonché dalle modalità conseguenti di giacitura e sistemazione planoaltimetrica.

**Elementi di criticità**

Perdita della funzione agricola ed edificazione che interdica la possibilità di percezione del contesto.

Interruzione della continuità degli elementi di fascia "lineare" delle reti viarie ed irrigue rurali.

Compromissione o perdita di leggibilità dei caratteri strutturanti dell'organizzazione agraria, in termini di tipicità, unitarietà e significato.

Si ritrovano promiscuità tra insediamenti agricoli e non agricoli, condizioni di infrastrutturazione sparsa, suburbanizzazione non governata a scala territoriale.

Gli ambiti con eccessiva concentrazione di allevamenti, producono fenomeni di inquinamento ambientale in presenza di reti irrigue, oltre che costituire anomalia paesistica nello storico rapporto fra manufatti e campagna.

Indirizzi di tutela**Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- a) Mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico.
- b) Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.
- c) Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.
- d) Favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze;
- e) in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.
- f) Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.
- g) Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- h) Vanno limitati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.
- i) Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola e gli endemismi.
- j) Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici.
- k) Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
- l) Dovranno essere altresì vietati gli interventi:
 - modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
 - che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;
 - che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo;
 - Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti sono da sottoporre ad attenta valutazione in ragione delle caratteristiche del paesaggio in esame;

Per l'utilizzo agricolo

- a) Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.



- b) Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.
- c) Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- a) Gli interventi dovranno dotarsi di studi atti a valutare l'impatto paesistico in sede di presentazione dei progetti.
- b) L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni-

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- a) Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- a) I progetti dovranno traguardare l'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con l'utilizzo delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

E- SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - CASCINE

Appartengono alla presente componente le testimonianze come le architetture rurali (cascine e nuclei rurali).

ARCHITETTURE RURALI – CASCINE E NUCLEI RURALI

L'architettura rurale presente è caratterizzata da un'importante varietà di tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano, di volta in volta, il contesto paesistico di riferimento così come si è venuto a definire in sede storica.

L'individuazione dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituirà per le architetture rurali, la condizione fondamentale di tutela. Oltre a quanto previsto sopra dovranno essere evidenziate le peculiarità della morfologia urbana e del rapporto con il sito.

Elementi di criticità

- a) Intrusione di elementi tipologici e costruttivi estranei al contesto, determinati dalle necessità logistiche contingenti del settore agricolo produttivo. L'abbandono ed un riuso non sempre attento alle caratteristiche tipologiche e di rapporto con il contesto determinano un ulteriore fattore di pericolosa perdita dell'identità della componente paesistica ed in generale di riconoscibilità dei paesaggi di contesto della pianura e della collina.
- b) Fenomeni d'abbandono e conseguente perdita del ruolo di presidio antropico del territorio e di conseguente controllo dei fattori idrogeologici.
- c) Costituiscono altresì elementi di criticità:



- La cancellazione dei caratteri originari a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, sostitutivi o di trasformazioni del tessuto edilizio originario e dei suoi caratteri architettonici peculiari.
 - L'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.
 - La perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri.
- d) La modificazione delle coperture che costituiscono il carattere prevalente di un'immagine consolidata delle architetture rurali.
- e) Recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario delle case a corte.

Indirizzi di tutela**Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- a) La tutela dei caratteri tipologici, costruttivi, e materiali degli edifici isolati.
- b) La conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- c) La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti.
- d) Conservare e ricostituire il paesaggio e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.

Per l'utilizzo agricolo

- a) L'utilizzo agricolo delle strutture esistenti è sempre ammissibile, anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- a) Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- b) Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali del luogo.
- c) A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.
- d) Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia.
- e) A ridosso degli edifici isolati e dei borghi rurali l'eventuale l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne.



- f) Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- a) Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- b) Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico).
- c) Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- d) Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- e) Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati

- a) Sono ammissibili in generale interventi di tipo recupero e conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi urbani, nel rispetto delle caratteristiche materiche e formali. Recupero delle parti particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche).
- b) Conservazione degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.
- c) Dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).
- d) Nuovi edifici, anche se di uso pubblico, sono ammessi soltanto se previsti da piani attuativi corredati da un apposito studio paesistico esteso al contesto di contorno che metta in evidenza le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e di materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto.
- e) Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

F - SISTEMA DELLA VIABILITÀ STORICA

Appartengono a questa categoria la rete stradale storica secondaria e la rete ferroviaria storica.

Costituiscono la struttura relazionale dei beni storico-culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, od areali ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate.

I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore percettivo sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

Costituisce inoltre un importante testimonianza della dotazione storica infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio provinciale la rete ferroviaria. Taluni tratti del tracciato storico conservano il rapporto visuale originario con l'ambiente agricolo e/o naturale circostante.

**Elementi di criticità**

- a) L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari.
- b) La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione culturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti incongrui e/o di dimensioni inadeguate.
- c) La perdita del concetto, di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti.
- d) La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

Indirizzi di tutela**Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- a) preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti mediante definizione di idonee fasce di rispetto in sede di Piano Paesistico di Contesto. Tali fasce dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
- b) I piani paesistici di contesto potranno evidenziare il sistema della viabilità storica principale e secondaria unitamente ai beni culturali più significativi a questa interconnessi, proponendo specifici interventi di fruizione e valorizzazione.
- c) I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per l'utilizzo agricolo

L'utilizzo agricolo delle fasce contermini alla viabilità sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- a) Per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto paesistico prodotto.
- b) Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.
- c) A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- a) Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce prossime alla viabilità storica, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto, così come evidenziati dal piano paesistico comunale.
- b) Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o



occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale.

- c) Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- d) Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

G - SISTEMA DEI CENTRI E NUCLEI URBANI

Appartengono alla presente componente i nuclei di antica formazione, le aree edificate e impegnate non storiche e le limitazioni all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate.

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Insedimenti di agglomerati urbani d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planivolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in sé, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

Elementi di criticità

- a) Cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari.
- b) Inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.
- c) Ampliamento per addizione dei nuclei storici, in particolar modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, che introduce elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente.
- d) Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche.
- e) Modificazione delle coperture dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente della loro immagine ormai consolidata.
- f) Degrado complessivo del paesaggio e delle strutture edilizie dovuto all'abbandono.
- g) Recinzione e frazionamento fisico dello spazio comune delle case a corte.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- a) Il PGT comunale contiene indicazioni per le modalità di tutela dei centri storici, e del loro corretto rapporto con il contesto urbano, rurale o naturalistico limitrofo. Studi di maggior dettaglio dovranno essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio dei centri storici e dei loro impianti urbanistici significativi.
- b) Individuazione e classificazione dei beni, dell'insieme dei beni e del loro contesto, dei diversi caratteri della tipicità storica alla scala adeguata definendo conseguentemente le norme finalizzate a tutelare e valorizzare le caratteristiche architettoniche, gli elementi di ornato, i materiali di finitura, i colori, l'arredo fisso al suolo, il verde di contesto.

**In generale le azioni di tutela e valorizzazione dovranno:**

- a) Conservare e ricostituire il paesaggio dei centri storici e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato.
- b) Recuperare le parti dell'abitato particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche).
- c) Conservare gli elementi isolati superstiti, i percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.
- d) Conservare e valorizzare le sistemazioni e i manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- e) La tutela dovrà essere estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, ecc.
- f) Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).
- g) Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale, che estetico-visuale.
- h) Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini dei nuclei, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).
- i) Vietare eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente.
- j) L'individuazione delle caratteristiche "compositive" di corretto rapporto paesistico con il contesto, dei borghi storici isolati, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione per tutte le proposte di sviluppo dei nuclei abitati.

SISTEMA URBANO - AREE EDIFICATE O IMPEGNATE

Tali aree edificate, o impegnate, sono talvolta caratterizzate da fattori di naturalità relittuale e da presenza di frange urbane anche nella forma conurbativa.

Elementi di criticità

- a) Assenza d'identità e frammentazione della forma urbana nonché dal conseguente contrasto con i centri storici.
- b) Interdizione visiva da e per l'ambito esterno dei nuclei storici e dai fenomeni di saldatura con gli abitati frazionari o i capoluoghi limitrofi.

Indirizzi di tutela**Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- a) Evidenziare le scelte non compatibili dei processi evolutivi della morfologia urbana di recente impianto con la tutela delle componenti di contesto (es. centri storici, preesistenze sparse e/o ambito agricolo), nonché verificando la coerenza con l'orditura infrastrutturale, con la morfologia e la tipologia delle strutture edilizie esistenti, con le direttrici naturali.
- b) Definire per le aree impegnate le condizioni minime di riferimento per eventuali studi paesistici di dettaglio a supporto dei piani attuativi, finalizzate alla ricomposizione di un disegno delle espansioni urbane il più possibile coerente con le configurazioni geomorfologiche, fisico-ambientali, e storico insediative.



- c) Necessità di una revisione dei criteri progettuali interessanti le aree periurbane, al fine della ricerca di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo contiguo.

Per l'utilizzo agricolo

- a) Per le aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, dovranno essere vietate, oltre all'introduzioni di elementi edilizi estranei alle caratteristiche "urbane", trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- a) Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- b) Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali del luogo.

H - SISTEMA DELLA FRUIZIONE PAESAGGISTICA E PERCORSI PANORAMICI DI INTERESSE NATURALISTICO

Appartengono alla presente componente i sentieri di valenza paesistica, le piste ciclabili provinciali e gli itinerari di fruizione paesistica nonché i percorsi panoramici di interesse naturalistico.

Costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio provinciale.

Sono di interesse paesistico i percorsi storici che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto, nonché i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica regionale e provinciale.

Elementi di criticità

- a) Mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi, con conseguente decadimento fisico e materico.
- b) Presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva.
- c) Tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche.
- d) Tendenza alla sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.) con asfalto e/o calcestruzzo.
- e) Tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti di complemento della viabilità.

Indirizzi e prescrizioni di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- a) Lungo le strade e i percorsi di cui al presente articolo è vietata l'apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di contenute dimensioni e di tipologia compatibile con il contesto. Ogni intervento realizzato lungo le strade provinciali, classificate di interesse naturalistico, paesaggistico e storico-culturale nella Carta delle tutele e delle salvaguardie, dovrà essere condotto garantendo con visivi liberi per tutta l'ampiezza della fascia di rispetto stradale. Gli interventi realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale



dovranno considerare le problematiche legate all'ostruzione ed intrusione visiva nel rispetto del P.T.P.R. Eventuali manufatti posti all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno essere, di norma, realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti lungo il medesimo itinerario. Ogni intervento dovrà completarsi, per quanto possibile, con azioni di risanamento volte all'eliminazione di quegli elementi esistenti estranei all'ambiente nel quale si inserisce l'intervento medesimo.

- b) Manutenzione, dei sentieri ed in genere dei percorsi di cui sopra e installazione di segnaletica di valorizzazione
- c) Evitare la soluzione di continuità dei percorsi sopra citati a causa dell'interferenza con la nuova viabilità.
- d) Eventuali opere di sostegno di sentieri dovranno essere realizzate con terrapieni e materiali lapidei e/o lignei.
- e) Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità.
- f) Tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari.
- g) Lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione.
- h) Tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso.
- i) Predisposizione di fasce di rispetto a protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico.
- j) Utilizzazione di tali aree condizionata dal mantenimento di un assetto di "decoro" paesistico,
- k) Evitare la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati.
- l) Evitare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

I – CONI OTTICI

Sono i luoghi consolidati e non, di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici rilevanti e delle altre componenti di rilevanza paesistica del territorio. Il particolare "godimento" di talune viste costituisce in molti casi un patrimonio collettivo condiviso, oltre che importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con il paesaggio.

Elementi di criticità

- a) Introduzione di elementi d'ostacolo, di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico.
- b) Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.

Indirizzi e prescrizioni di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- a) - Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

Per l'utilizzo agricolo



in prossimità dei punti e delle visuali panoramiche si dovrà:

- a) Evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- a) Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali,
- b) Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici Comunali.
- c) A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.
- d) Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori storici, ambientali, agricoli e scientifici andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche;
- e) Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'impatto paesistico dei medesimi.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- a) Gli edifici esistenti in prossimità con i con visivi dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati in prossimità dei con visivi,

- b) È da evitare, la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati.

- c) In prossimità dei con visivi è da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti; tuttavia, in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente medesima.
- d) Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.
- e) In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - 1. giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - 2. ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;



3. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
4. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.

L – AREE ED ELEMENTI DI DEGRADO PAESAGGISTICO

Sono ambiti paesisticamente degradati interessati dalla presenza di impianti tecnologici inserite in contesti agricoli efficienti. I recuperi e i ripristini degli ambiti degradati interessati essere finalizzati alla ricomposizione di un nuovo contesto ambientale ed alla tutela delle risorse dell'area ecologiche e paesaggistiche mediante Piano di Recupero Ambientale delle aree prossime agli impianti stessi. Per consentire una effettiva attivazione del recupero e ripristino del contesto ambientale, in sede di interventi straordinari sugli impianti, dovranno essere attivati progetti di recupero paesaggistico, ambientale ed ecologico dei contesti agricoli.



PARTE VI – RETE ECOLOGICA

Art. 63 COGENZA DELLE NORME DI RETE ECOLOGICA E RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE PREORDINATA

Le disposizioni afferenti alla rete ecologica comunale assumono carattere di indirizzo, raccomandazione e prescrizione rispetto alla disciplina generale e particolare di Piano. In caso di contrasto tra le presenti norme e le disposizioni derivanti dagli atti di pianificazione preordinata (PTR, PTCP e PTC del Parco) questi ultimi assumono carattere di prevalenza.

La carta della Rete Ecologica Comunale si compone di elementi ricognitivi, e progettuali. Gli indirizzi normativi dettati dal presente documento possono essere integrati in sede di presentazione dei piani attuativi o dei progetti di trasformazione del territorio in forza di adeguate analisi condotte nelle specifiche sedi progettuali. In tema di attuazione dei contenuti di Rete Ecologica Comunale si richiamano nelle presenti norme i criteri per le buone pratiche suggerite nel volume “Tecniche e Metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale pubblicato dall’ ERSAF nel 2013.

Viene stabilito inoltre che la scelta delle specie arboree e arbustive da utilizzare potrà privilegiare quelle indicate nell’allegato “C” delle norme tecniche di attuazione del PTC del Parco del Serio, approvato con D.G.R. n. X/4428 del 30.11.2015 e s.m. e i.

La presente disciplina detta obiettivi, indirizzi, raccomandazioni e prescrizioni per i seguenti elementi di rete ecologica: Nodi della rete, Corridoi, Zone di riqualificazione Ecologica, Elementi di Criticità, Aree di Supporto, Varchi.

A – NODI DELLA RETE

Si riferiscono elementi e bacini costituiscono capisaldi fondamentali del sistema ecologico di area vasta come bacini idrografici e riserve naturali protette. la rete ecologica provinciale assegna loro una funzione prioritaria di supporto alla biodiversità e alla funzionalità ecosistemica del territorio. Sul territorio comunale di Sergnano le analisi alla scala locale per la definizione delle Rete Ecologica non hanno portato all’identificazione di tali elementi.

B – CORRIDOI

I corridoi ecologici individuati per la Rete Ecologica Comunale derivano dal recepimento e da una maggiore specificazione operata su quelli presenti nella RER e REP.

In questa voce ricadono i corridoi ecologici corrispondenti all’asta fluviale del fiume Serio.

OBIETTIVI DELLA RETE ECOLOGICA

- a) favorire l’equipaggiamento vegetazionale del territorio e di habitat di interesse faunistico per migliorare il ruolo di corridoio e incentivare le possibilità di fornitura di servizi ecosistemici;
- b) favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata densità di urbanizzazione;
- c) mantenere adeguati livelli di permeabilità ecologica negli ambiti di pianura a densità di urbanizzazione medio / bassa;
- d) perseguire la salvaguardia o il ripristino di buone condizioni di funzionalità geomorfologica ed ecologica per i corsi d’acqua che caratterizzano i corridoi di pianura ed evitare nuove edificazioni.

**PRESCRIZIONI****a) Prescrizione prevalente desunta dalle NTA del PTCP:**

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti e per le opere di urbanizzazione primaria, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

- b) I limiti dei corridoi ecologici non devono essere recepiti quali confini vincolanti per la definizione delle azioni di tutela potendosi includere nella medesima disciplina anche porzioni di aree immediatamente limitrofe a seconda delle necessità derivanti dalle tipologie di intervento, verificabili in sede di valutazione di Programmi, Piani e Progetti; dovrà comunque essere sempre fatta salva la continuità ecologica del corridoio stesso;
- c) Conservazione degli spazi liberi esistenti e definizione, se possibile o opportuno, di interventi di riqualificazione ambientale o di valorizzazione paesistica;
- d) In corrispondenza di corpi idrici naturali, che costituiscano la struttura portante del corridoio ecologico, attuare tutti gli interventi necessari a garantire la rinaturalizzazione e la messa in sicurezza delle sponde (con tecniche compatibili con la funzione ecologica dei corpi d'acqua), la deframmentazione dei fronti edificati lungo gli argini (soprattutto se a carattere produttivo) e la tutela delle acque;
- e) Conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea – arbustiva presente sia in ambito extraurbano che all'interno dei nuclei abitati, preferibilmente costruendo percorsi di connessione tra le due tipologie attraverso interventi di permeabilizzazione delle urbanizzazioni;
- f) Criterio prioritario per la localizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche deve essere il mantenimento e/o il recupero della continuità ecologica e territoriale. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio in tal senso;
- g) Per i corsi d'acqua principali prevedere la delimitazione di una fascia di mobilità di ampiezza adeguata a consentire la libera divagazione del corso d'acqua e l'instaurarsi di un equilibrio dinamico basato sui processi morfologici naturali. All'interno della fascia di mobilità non possono essere realizzate opere ed attività passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica del corso d'acqua, frutto di processi erosivi, di trasporto e di sedimentazione, nonché di ostacolare i fenomeni di esondazione su porzioni di pianura determinati dagli eventi idrologici ordinari e straordinari. All'interno della fascia di mobilità vanno promossi sia interventi di riassetto morfologico utili all'ottimizzazione delle funzioni di laminazione proprie dei corridoi fluviali sia la rimozione di opere longitudinali ed approntamenti passibili di limitare le naturali dinamiche dei corsi d'acqua;
- h) Rispetto, da parte delle previsioni dei piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita ai corridoi regionali primari della RER.

C – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA

Sono gli ambiti ove si rileva la maggiore frammistione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole ovvero:

- a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
- b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

OBIETTIVI DELLA RETE ECOLOGICA



- a) Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.

INDIRIZZI E RACCOMANDAZIONI

- a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
- b) sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;
- c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
- d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza eco-paesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
- e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree artigianali ed industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;
- f) rispetto, da parte dei piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale e provinciale.
- g) i progetti di nuova edificazione lungo le fasce di frangia, devono essere corredati da specifici elaborati che rendano conto dell'inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni insediato/agricolo/naturale;
- h) preferenza, rispetto a forme di intervento edilizio episodiche o isolate, ad accordi fra soggetti privati e/o pubblici che dichiarino obiettivi realizzativi orientato anche alla razionalizzazione funzionale, morfologica ed ambientale delle aree di frangia;
- i) le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale debbono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica;
- j) nelle aree agricole a prevalente funzione ecologico-ambientale, spesso adiacenti alle frange ed alle periferie urbane e metropolitane, le espansioni e trasformazioni urbane devono configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane; la progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
- k) favorire la realizzazione, ove possibile, di ecosistemi-filtro (impianti di fitodepurazione, fasce buffer lungo vie d'acqua) polivalenti (con valenze positive anche ai fini della biodiversità, di una migliore salvaguardia idraulica, dell'offerta di opportunità fruibili);
- l) favorire, ove possibile, la ripermabilizzazione di superfici impermeabili attuali (piazze, parcheggi ecc.) mediante coperture vegetali polivalenti (con funzioni di micro laminazione delle acque meteoriche, di filtro di acque meteoriche, di rinaturazione diffusa, di offerta di spazi di fruizione ecc.).

D – ELEMENTI DI CRITICITÀ**Sorgenti areali di pressione – principali barriere insediative**

Rappresentano il complesso delle barriere alla permeabilità ecologica del territorio e sono costituite da elementi quali aree urbanizzate che costituiscono barriere di tipo areale spesso diffuso che determinano la frammentazione del territorio.

Sorgenti lineari di pressione – principali barriere infrastrutturali

Le principali opere infrastrutturali esistenti e previste rappresentano barriere che impediscono la continuità ecologica del territorio; risulta pertanto decisivo realizzare, in linea generale lungo fasce in fregio alle opere, interventi polivalenti di ambientazione idonei a ridurre l'impatto negativo delle opere sulla rete ecologica.

OBIETTIVI DELLA RETE ECOLOGICA



- a) Rendere permeabile la cesura determinata dalle suddette barriere e di condizionarne la formazione di nuove per non aggravare i livelli di frammentazione esistenti. nell'ottica di un mantenimento e/o di un recupero della continuità ecologica e territoriale.

INDIRIZZI E RACCOMANDAZIONI

- a) Previsione di specifici interventi di miglioramento della permeabilità; tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

E – AREE DI SUPPORTO

Sistema di grande rilevanza ecologica per il particolare assetto ecosistemico. Si distinguono dai nodi della rete ecologica per le dimensioni più contenute o per la maggiore distanza dalla matrice naturale. Possono svolgere un ruolo di supporto agli elementi primari della rete e rappresentano comunque ambiti di grande importanza per la tutela della biodiversità sul territorio.

OBIETTIVI DELLA RETE ECOLOGICA

- a) consolidamento e/o recupero della struttura ecologica;
- b) controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni.
- c) mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche connotanti le aree anche in considerazione del loro ruolo per gli spostamenti di animali con la matrice naturale primaria;
- d) adozione di provvedimenti per il miglioramento delle funzionalità ecosistemiche e per la riduzione delle criticità

INDIRIZZI E RACCOMANDAZIONI

- a) tendenza ad evitare nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica favorendo la formazione di unità ecosistemiche per il sostegno della biodiversità;
- c) attivazione di un sistema di controlli e monitoraggi sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree in oggetto, attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema (ornitofauna, mappe licheniche ecc.).
- d) Le aree verdi libere interne ai comparti di pianificazione attuativa, là dove non diversamente richiesto dalla pubblica amministrazione, dovranno essere pensate e sviluppate in funzione della rete ecologica mediante una gestione di tipo naturalistico prevedendo piantumazione di alberi e arbusti autoctoni, limitazione di sfalci annuali avente la finalità di creare prati polifita, creazione di zone a limitata fruizione e ricche di nascondigli, posizionamento di bat box, cassette nido per avifauna e siti per la riproduzione degli insetti, il tutto al fine di incrementare la biodiversità per tali aree.

F – VARCHI

I varchi rappresentano situazioni particolari in cui la permeabilità ecologica di aree interne ad elementi della Rete Ecologica (o ad essi contigue) viene minacciata o compromessa da interventi antropici, quali urbanizzazione, realizzazione di importanti infrastrutture, creazione di ostacoli allo spostamento delle specie biologiche.

I varchi sono pertanto identificabili con i principali restringimenti interni ad elementi della rete oppure con la presenza di infrastrutture medie e grandi all'interno degli elementi stessi, dove è necessario mantenere (evitando ulteriori restringimenti della sezione permeabile presso le "strozzature"), nel primo caso, o ripristinare (nel caso di barriere antropiche non attraversabili), nel secondo, la permeabilità ecologica.



OBIETTIVI DELLA RETE ECOLOGICA

- a) preservare la continuità e la funzionalità ecologica;
- b) migliorare la funzionalità ecologica con interventi di riqualificazione ecosistemica;
- c) evitare la saldatura dell'edificato preservando le connessioni ecologiche, rurali e paesaggistiche.

INDIRIZZI E RACCOMANDAZIONI

- a) per i varchi lineari regionali si rimanda a alla DGR 30 dicembre 2009 n.8/10962 - Rete ecologia regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivo del settore alpi e Prealpi - paragrafo 3.4 della pubblicazione - Rete ecologica Regionale:
 - I. Varchi “da mantenere”, ovvero aree dove si deve limitare ulteriore consumo di suolo o alterazione dell’habitat perché l’area conservi la sua potenzialità di “punto di passaggio” per la biodiversità;
 - II. Varchi “da deframmentare”, ovvero dove sono necessari interventi per mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture o insediamenti che interrompono la continuità ecologica e costituiscono ostacoli non attraversabili;
 - III. Varchi “da mantenere e deframmentare” al tempo stesso, ovvero dove è necessario preservare l’area da ulteriore consumo del suolo e simultaneamente intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.
- b) in corrispondenza dei varchi è necessario preservare l’intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.
- c) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato. La previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, è ammessa nel limite di riduzione del 20% dell'areale. Deve comunque essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata.
- d) per le nuove infrastrutture viabilistiche, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio;
- e) nell’ambito dei programmi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, e in sede di attuazione dei piani di indirizzo forestale, deve essere data priorità agli interventi in tali aree.



ALLEGATO A: NORMATIVA GEOLOGICA DI PIANO

NORME GEOLOGICHE DI PIANO (N.G.P.)

Le Norme Geologiche di Piano sono state definite in riferimento alla Carta della Fattibilità Geologica redatta con la variante del 2021. La Carta della Fattibilità Geologica è finalizzata a fornire indicazioni generali in merito alla destinazione d'uso delle aree, alle cautele da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti, alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni presenti. Per ogni classe o sottoclasse, individuata in carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano, si riportano le conseguenti Norme Geologiche di Piano.

Art. 1 – Procedure per l'applicazione della normativa geologica.

In caso di sovrapposizione di due o più classi, valgono le prescrizioni relative a tutte le classi individuate. Il riferimento alla fattibilità sarà alla classe più elevata. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa. Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sotto non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 17 gennaio 2018 smi).

Art. 2 – Adempimenti per tutte le classi.

Tutti gli interventi sul territorio, qualora determinino incidenza sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, devono essere accompagnati dalla Relazione Geologica ai sensi della D.G.R. IX/2616 del 30 novembre 2011 che valuti la compatibilità dell'intervento in oggetto rispetto alla normativa geologica ed esegua i necessari approfondimenti. Dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni, finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in progetto. Sono fatte salve le disposizioni maggiormente restrittive rispetto a quelle indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovra comunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.

Art. 3 - Classe 2a aree allagabili in occasione di eventi alluvionali eccezionali.

Al loro interno si applicano le norme di attuazione del PAI per la Fascia Fluviale C, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 31, 32, 38, 38 bis, 39 e 41. Per ridurre la vulnerabilità dei nuovi edifici, gli impianti interni (elettrici, idrici, etc..) dovranno essere impostati in modo compatibile con le quote della piena di riferimento (Tr 500 anni). Le nuove strutture legate ad attività, deposito o stoccaggio di materiali potenzialmente inquinanti (anche reflui zootecnici) dovranno essere compatibili con le quote della piena di riferimento (Tr 500 anni) o prevedere appositi accorgimenti volti a minimizzare il rischio.

Art. 3 - Sottoclasse 2b aree a vulnerabilità idrogeologica del primo acquifero.

Al loro interno gli studi di dettaglio devono approfondire la conoscenza delle caratteristiche idrogeologiche locali con particolare attenzione all'andamento della soggiacenza della falda. La vulnerabilità idrogeologica da nitrati di origine agricola e zootecnica impone la stretta osservanza di quanto previsto dal "Programma d'azione regionale per la protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole nelle zone vulnerabili ai sensi della direttiva nitrati 91/676/CEE – 2020-2023" (D.g.r. 2 marzo 2020 - n. XI/2893). La fattibilità di eventuali piani interrati o seminterrati deve essere subordinata alla verifica della locale soggiacenza della falda e delle sue oscillazioni. Le vasche per il contenimento dei liquami o di reflui dovranno dotarsi di adeguata impermeabilizzazione del fondo e se necessario delle pareti. Sono inoltre vigenti le prescrizioni contenute all'art. 27 del PTUA.

Art. 4 - Sottoclasse 3a aree interessate da alluvioni poco frequenti.

Al loro interno si applicano le norme di attuazione del PAI per la fascia B: art. 30, art. 38, art. 38-bis, art. 38 ter, art. 39 e art. 41. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001. Gli interventi di cui alla lettera d), comportanti demolizione totale delle strutture, sono ammessi ma devono essere finalizzati alla messa in compatibilità idraulica dei nuovi edifici. Questi interventi dovranno essere supportati da uno studio di compatibilità idraulica secondo l'allegato 4 ai Criteri regionali per le aree a rischio di esondazione e la Direttiva dell'Autorità di bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle Fasce A e B" finalizzati alla verifica delle interferenze tra assetto idraulico ed intervento in progetto con individuazione delle opere di mitigazione del rischio ad opere ultimate. Gli studi di compatibilità idraulica, partendo dalla valutazione delle condizioni di pericolosità e rischio già svolta e recepita nel PGT, dovranno approfondire gli esiti utilizzando come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGR. Detto studio può essere omesso solo per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza, interventi sui primi e secondi piani), accompagnando il progetto da

opportuna asseverazione del progettista. Non è previsto il recupero dei locali seminterrati e interrati esistenti ai fini abitativi o che prevedano la presenza prolungata di persone. È vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati (autorimesse, cantine, etc.). È auspicabile l'esecuzione di opere che migliorino la sicurezza idraulica quali: sgombero di locali interrati, demolizione di strutture ed ostacoli pericolose per il libero defluire dell'onda di piena, trasferimento al di sopra del livello di massima piena di impianti tecnologici, chiusura o dimissione e bonifica di serbatoi di stoccaggio di combustione e/o di altre sostanze. Tutte le attività consentite che comportano sottrazione di volumi esondabili devono essere sottoposte a studio di compatibilità idraulica. Tale studio dovrà essere effettuato precedentemente alla fase di progettazione definitiva e sarà finalizzato alla verifica della compatibilità idraulica delle strutture in progetto.

Art. 5 - Sottoclasse 3b vulnerabilità idrogeologica del primo acquifero.

Al loro interno gli studi di dettaglio devono approfondire la conoscenza delle caratteristiche idrogeologiche locali con particolare attenzione all'andamento della soggiacenza della falda e le sue escursioni stagionali. Per le attività produttive/agricola potenzialmente idroinquinanti dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica che valuti il possibile impatto sulle acque sotterranee e che preveda, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e che ne consenta il monitoraggio. La vulnerabilità idrogeologica da nitrati di origine agricola e zootecnica impone la stretta osservanza di quanto previsto dal "Programma d'azione regionale per la protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole nelle zone vulnerabili ai sensi della direttiva nitrati 91/676/CEE – 2020-2023" (D.g.r. 2 marzo 2020 - n. XI/2893). La fattibilità di eventuali piani interrati o seminterrati deve essere subordinata alla verifica della locale soggiacenza della falda e delle sue oscillazioni. Le vasche per il contenimento dei liquami o di reflui dovranno dotarsi di adeguata impermeabilizzazione del fondo e se necessario delle pareti. Sono inoltre vigenti le prescrizioni contenute all'art. 27 del PTUA. Laddove è presente il vincolo espresso dal PTUA in riferimento alla zona di ricarica dell'acquifero ISI valgono le prescrizioni contenute all'articolo 6 comma 4 del Regolamento Regionale n.6/2019 (scarico acque reflue insediamenti isolati con numero di abitanti equivalenti superiore a 50).

Art. 6 - Sottoclasse 4a aree frequentemente allagabili.

Al loro interno si applicano le norme di attuazione del PAI per la Fascia Fluviale A, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 29, 32, 38, 38 bis, 39 e 41 oltre a quanto già vietato per la fascia B.

Art. 7 - Sottoclasse 4b Aree di emergenza della falda.

All'interno di questa sottoclasse è esclusa qualsiasi nuova edificazione; sono consentite solamente opere tese al recupero e alla valorizzazione ambientale o alla sistemazione idrogeologica dei siti. È vietato qualsiasi intervento che riduca il sedime dell'area umida, le trasformazioni e manomissioni che ne possano compromettere la sussistenza, l'immissione di reflui non depurati e rifiuti; sono consentiti gli interventi volti al disinquinamento e al miglioramento della vegetazione riparia. La rappresentazione cartografica è simbolica e non identifica l'esatto perimetro della zona di tutela che dovrà essere definita attraverso il rilevamento di dettaglio direttamente in campagna. Per gli specchi d'acqua riconducibili ad ex cave l'area di tutela interesserà un intorno di 10 metri misurati dalla sommità della sponda incisa. I fontanili sono protetti con una fascia di rispetto di 50 metri misurato in orizzontale dal ciglio superiore della scarpata. Scavi e movimenti terra, entro la fascia di rispetto potranno essere assentiti solo qualora si dimostri, con relazione geologica ed ambientale, che gli interventi proposti non recano danno al regime ed allo stato del fontanile stesso. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale del grado di rischio e della tutela della risorsa.

Art. 8 - Sottoclasse 4c Area ex discarica.

All'interno di quest'area è esclusa qualsiasi nuova edificazione; sono consentite solamente opere tese al recupero ambientale o alla sistemazione idrogeologica dei siti. Oltre a quanto indicato dovrà essere applicato quanto prescritto dal Dgls 152/2006 – PARTE QUARTA.

Art. 9 – Elementi lineari sottoposti a vincolo o tutela.

Trattasi di elementi lineari quali gli argini del Fiume Serio, le difese spondali, i manufatti idraulici e la scarpata principale. Le opere idrauliche sono sottoposte a tutela dalla normativa di settore (R.D. 25.7.1904 N.523, "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie") mentre per la scarpata principale le NTA del Parco Regionale del Serio individuano una fascia di rispetto di 10 metri al di fuori del centro edificato, volta a mantenere integro l'orlo di terrazzo nella sua attuale giacitura anche nelle fasce di raccordo poste al pizzo e al piede della scarpata.



ALLEGATO B del Regolamento edilizio “Definizioni Tecniche Uniformi”

ALLEGATO B
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 – Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> · i portici e le gallerie pedonali; · i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; · le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; · le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; · i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

		<p>pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</p> <ul style="list-style-type: none"> · i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; · spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; · i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; · i volumi tecnici e le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 		
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad	NO	

		assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.		
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:	NO	

		<ul style="list-style-type: none"> - all'estremità inferiore dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. 		
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto,	NO	

		funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.		
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 – Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 – Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione